

COMMUNE DE GUIGNICOURT



PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT - DOCUMENT ÉCRIT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 16 décembre 2015, approuvant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Cachet de la Mairie et signature du Maire:

Philippe TIMMERMAN



Atelier d'Urbanisme et d'Environnement
28, avenue Philippoteaux - BP 10078
08203 SEDAN Cedex
Tél 03.24.27.87.87. Fax 03.24.29.15.22
E-mail: dumay@dumay.fr

<i>Révisé le :</i>		<i>Modifié le :</i>		<i>Mis à jour le :</i>	
16.12.2015					

SOMMAIRE

I.	<u>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	page 1
II.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	
	. Zone UA	page 3
	. Zone UB	page 14
	. Zone UZ	page 25
III.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</u>	
	. Zone 1AU	page 32
	. Zone 1AUZ	page 40
	. Zone 2AU	page 46
IV.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	
	. Zones A	page 48
V.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</u>	
	. Zones N	page 52
VI.	<u>TERRAINS CLASSÉS EN ESPACES BOISÉS À CONSERVER, À CRÉER OU À PROTÉGER</u>	page 57
VII.	<u>EMPLACEMENTS RÉSERVÉS</u>	page 58
VIII.	<u>ANNEXES</u>	page 59
	. Cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique	page 59
	. Lexique	page 63

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de **GUIGNICOURT**.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. pièces 4B et 4C du dossier de P.L.U.).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Sur les documents graphiques précités figurent également :

- les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

2.1. ZONES URBAINES (dites "zones U")

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques numérotés 4B et 4C, par un tireté épais.

Il s'agit de :

- la zone **UA**,
- la zone **UB**, qui comprend les secteurs **UBb**, **UBc**, **UBf**, **UBp** et **UBr**,
- la zone **UZ**.

2.2. ZONES À URBANISER (dites "zones AU")

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques numérotés 4B et 4C, par un tireté épais.

Il s'agit de :

- la zone **1AU**, qui comprend les secteurs **1AUb**, **1AUc**, **1AUj**, **1AUp** et **1AUv**,
- la zone **1AUZ**,
- la zone **2AU**.

2.3. ZONES AGRICOLES (dites "zones A")

Les terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, sont délimités aux documents graphiques numérotés 4B et 4C, par un tireté épais.

Il s'agit de la zone **A**, comprenant un secteur **Ap**.

2.4. ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (dites "zones N")

Les terrains naturels et forestiers auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont délimités aux documents graphiques numérotés 4B et 4C, par un tireté épais.

Il s'agit des zones **N**, comprenant les secteurs **Nc**, **Nl**, **Np** et **Nt**.

ARTICLE 3 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées aux articles 1 et 2 du règlement du P.L.U. (utilisations et occupations du sol interdites et, soumises à conditions) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, services publics ou d'intérêt collectif.

La liste des activités relatives aux destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Habitation	Cette destination comprend les logements en tant qu'habitat résidentiel, habitat adapté telles que notamment les résidences services, les résidences et foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs et aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants..., qui constituent leur lieu de résidence habituel.
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et celui de l'existence des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier (restaurant, blanchisserie, accueil...). Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
Bureaux	Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.
Commerces	La destination commerces regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. Commerce alimentaire : alimentation générale, boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie, boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie, fromagerie, crèmerie, caviste, produits diététiques, primeurs... Commerce non alimentaire : équipement de la personne (chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter), équipement de la maison (brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier, quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage), automobiles-motos-cycles (concessions, agents, vente de véhicule, station essence), loisirs (sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie), divers (pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie, etc.). Services à la personne : coiffure, soins esthétiques et soins corporels, optique, médical et paramédical (laboratoire d'analyse, professions libérales médicales), autres professions libérales (architecte, géomètre, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public), agences (agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école), établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.), activités sportives et culturelles (cinémas, salles de spectacle), cafés et restaurants, etc.
Artisanat	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Peuvent constituer des activités artisanales les activités suivantes : bâtiment, cordonnerie, photographie, reprographie, imprimerie, photocopie, serrurerie, pressing, retouches, repassage, confection, réparation, artisanat d'art, ateliers d'artistes, etc.
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
Exploitation agricole ou forestière	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.
Entrepôt	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage de biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, industrie, commerce...), et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.
Équipements publics ou d'intérêt collectif	Il s'agit des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, etc. Les aires d'accueil des gens du voyage et les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

La zone urbaine UA correspond à la partie ancienne et centrale du bourg-centre, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités (artisanales, commerciales,...).

Le bâti principalement issu de la reconstruction, est majoritairement construit en ordre continu, à l'alignement le long des voies ou en léger retrait.



Ces caractéristiques sont à développer en accueillant **une pluralité d'occupations** : habitat, services, équipements, commerces, artisanat, etc., tout en veillant à la préservation du patrimoine.

Dans la zone UA, les demandes de permis de construire ou de déclaration sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La zone UA est partiellement concernée par le risque inondation, au titre du **Plan de Prévention du Risque Inondation et coulées de boue de la Vallée de l'Aisne entre Montigny-Lengrain et Evergnicourt** - secteur Aisne amont entre Bourg-et-Comin et Evergnicourt, **approuvé le 5 octobre 2009**.

ARTICLE UA.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- La création ou l'extension d'établissements industriels,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- Les constructions et installations destinées au commerce de plus de 500 m² de surface de vente,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- L'installation de caravanes ou camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs sur des terrains non spécifiquement aménagés à cet effet,
- Les dépôts ou stockages de matériaux à l'air libre ainsi que des combustibles solides ou liquides à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- Les éoliennes (de type aérogénérateurs d'électricité),
- Les antennes de radiotéléphonie mobile hormis s'il s'agit de remplacement d'antenne existante qui reste autorisé.

Sont interdits dans le secteur inondable :

- Les constructions, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux autorisés dans les rubriques du règlement du P.P.R.i. annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F), dès lors qu'ils ne sont pas interdits à l'article 1.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels.

1. **Les clôtures sont dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
Ainsi, **l'édification d'une clôture située dans le champ de visibilité des monuments historiques inscrits ou classés de Guignicourt** est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et elle doit être précédée d'une déclaration préalable.
2. **Les murs** sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
Ainsi, **l'édification d'un mur situé dans le champ de visibilité des monuments historiques inscrits ou classés de Guignicourt** est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et elle doit être précédée d'une déclaration préalable (articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme).
3. **Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :**
 - inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
 - située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine.
4. Dans les zones délimitées au plan de zonage par **une trame "Risque Naturel Inondation"** l'obtention de l'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol est subordonnée au respect des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.i.).
5. Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement, ou dans le cas d'une construction sur un même terrain d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UA.1, peuvent être autorisées sous conditions, hormis en zone inondable :

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UA1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les extensions et modifications des bâtiments agricoles existants, sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les constructions à usage d'entrepôt, si elles sont liées aux activités et commerces autorisés ou existants dans la zone,
- Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant,

- Les aménagements et extensions d'établissements industriels existants, classés ou non et les activités artisanales ne devant entraîner aucune aggravation des nuisances ou dangers pour les constructions environnantes, à usage d'habitation, de commerce ou de service,
- Les créations ou extensions ou mises aux normes d'installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires au fonctionnement du quartier et qui ne sont pas incompatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêts collectifs,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux,
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P).

Dans le secteur inondable :

Les constructions autorisées sont réglementées par le P.P.R.i. de **la Vallée de l'Aisne entre Montigny-Lengrain et Evergnicourt** approuvé le 5 octobre 2009, joint en annexe (cf. pièce 5F du dossier de P.L.U.).

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, collecte des ordures ménagères, etc.

. Accès.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

. Voies ouvertes au public

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Ces voies doivent notamment permettre :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément aux réglementations en vigueur.

De plus, si elles se terminent en impasse, elles doivent comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules **sans marche arrière**.

Ces dispositions ne présentent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

. Voies réservées aux seuls habitants ou utilisateurs des constructions et leurs visiteurs

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur.

. Eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation.

. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées ou stockées en vue d'une réutilisation sur la parcelle de la construction au moyen de dispositifs adaptés (puisards...) conformes aux réglementations en vigueur.

Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité technique insuffisante, les eaux pluviales pourront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales existant. **Tout projet de rejet sera soumis à l'autorisation du service d'assainissement communal.**

En cas de réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau usées et inversement.

L'ensemble des informations et compléments graphiques et techniques figurent dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U. (documents n°5A, 5B et 5C). Dans tous les cas, il est préférable de prendre contact avec les services techniques de la Ville de Guignicourt pour de plus amples informations.

. Autres réseaux

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains, sauf impératif technique à justifier.

. Gestion des déchets

Sauf impossibilité technique à justifier, tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- **soit à l'alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées déjà construites,
- **soit dans l'intervalle constitué par le prolongement des façades des constructions riveraines de la voie** desservant la parcelle,
- **soit en recul de 5 mètres minimum** par rapport à l'alignement des voies, **à condition de matérialiser l'alignement par une clôture.**

Des implantations admettant un recul différent pourront être admises ou imposées :

- pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, respecter la trame bâtie aux abords du projet,

- pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement,
- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment voisin en bon état, sur le même alignement que celui-ci et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à celui-ci,
- en cas de lotissement, de constructions groupées ou d'opérations d'ensemble : le plan de composition définira alors l'alignement à prendre en compte dans le respect de l'ordonnancement des constructions du quartier dans lequel le projet se situe,
- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc.),
- pour les annexes aux constructions existantes,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 1. Sur une profondeur de 20 mètres** à partir de l'alignement existant, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives, de limite à limite.
- 2. Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur**, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que si leur hauteur en tout point du bâtiment n'excède pas, à l'adossement sur la limite de propriété, une hauteur de **4 mètres**.
3. Sur toute la longueur des limites séparatives, un bâtiment qui ne serait pas édifié le long de ces limites, devra observer une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point (y compris marches et perrons en saillie), de ce bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, **ne soit pas inférieure à 3 mètres**.
4. Une marge de recul pourra être imposée pour assurer la préservation des plantations, talus et boisements existants.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles, **sous réserve de la protection des sites et des paysages** :

- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à ce dernier,
- lorsque les propriétaires voisins s'engagent à édifier simultanément des bâtiments de dimensions sensiblement égales,
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- lorsqu'il y a création de cours communes dans les conditions fixées aux articles R.471 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc.),
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale et de développement durable.

De plus, dans tous les cas :

Quelle que soit la distance de recul des bâtiments existants par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être empiétée de 0,30 m dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques de bâtiments existants, sous réserve d'accords entre voisins.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contigües seront implantées avec une distance minimale de 3 mètres.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** **Rappel** : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- 10.2.** La hauteur des constructions ne doit pas excéder **deux niveaux** au-dessus du rez-de-chaussée, **avec combles aménageables**.
Au-dessus de cette hauteur maximale, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminée et ventilation, garde-corps, acrotères, etc.
- 10.3.** Pour les autres bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 13 mètres, au faitage.
- 10.4.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
- pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Constructions nouvelles

En référence à l'article **R.111-21 du Code de l'Urbanisme**, les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

À ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier **les effets de continuité** du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Les règles suivantes ont pour but d'assurer une insertion cohérente des constructions nouvelles dans le tissu traditionnel existant. Ces principes peuvent engendrer deux types de bâtiments :

- des bâtiments à caractère traditionnel,
- des bâtiments à caractère contemporain.

Par leur échelle, leur composition, leur volumétrie et leur modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angle...), les bâtiments neufs doivent s'appuyer sur les proportions et lignes de compositions des constructions voisines, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain au sens de la loi de l'architecture du 3 janvier 1977.

De même, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Cependant, le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Réhabilitations

Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence.

Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

Des prescriptions particulières pourront être imposées :

- Maintien des pentes de toitures,
- Maintien des modénatures, chaînages d'angle, entourage des ouvertures.

Sont interdits :

- Les constructions d'architecture de typologie étrangère à la région,
- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- Les imitations de matériaux, tels que des fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.2. Adaptation au terrain naturel :

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol.

Les garages en sous-sol ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante, et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.

Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

11.3. Volumes des constructions :

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

La réalisation **d'une véranda ou d'un jardin d'hiver** est autorisée sous réserve :

- d'être intégrée à la volumétrie architecturale,
- de présenter un rythme vertical,
- d'être réalisée en profils les plus minces possibles.

11.4. Toitures :

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins, les toitures doivent être conçues comme **une "cinquième façade"** et recevoir un traitement soigné.

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

La réalisation ou la reconstitution de couvertures ondulées sinusoïdales en fibrociment ou tôles est interdite.

Volumétrie :

Les toitures des constructions implantées à l'alignement ou directement visibles de la voie publique seront à deux **pentés principales comprises entre 40° et 45°**, ou compatibles avec les pentes des immeubles voisins.

Pour les autres constructions qui ne sont pas implantées sur rue et de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel et de volume sensiblement plus important, tels que les bâtiments à usage agricole, d'activités, de commerces, les bâtiments publics, une pente inférieure est admise avec **un minimum de 30°**.

Pour les bâtiments annexes de petite dimension adossés à la limite de propriété, à un mur ou à un bâtiment principal, une seule pente de 30° minimum est admise.

Lorsqu'une toiture est comprise dans un ensemble de toitures à pentes et non visible de la voie publique, sa pente peut être inférieure à 30°, voire nulle (toiture-terrasse).

De même la toiture terrasse peut être admise si elle s'intègre dans un ensemble de volumes de toitures à pentes et si elle ne représente qu'une faible part de la surface couverte (moins de 20 %).

Toutefois, dans le cas d'une construction dont l'architecture se prêterait à l'adaptation d'un toit terrasse, un terrasson à une pente ou tout autre type de toiture, il pourra être fait abstraction des pentes de couvertures sous réserve que le bâtiment s'intègre avec le tissu environnant.

Matériaux et couleurs de couverture

Les matériaux de couverture devront respecter l'aspect et la teinte de ceux utilisés dans l'environnement immédiat. Le changement d'un matériau de couverture générant une transformation de pente de toiture est interdit, sauf s'il s'agit de restituer un état antérieur connu.

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés.

Sont interdits :

- Les couvertures en matériaux brillants, en tôle ondulée sinusoïdale, en papier goudronné ou en fibrociment.

Châssis de toit :

Les châssis de toit ne dépasseront pas 78 sur 98 cm coté rue et 78 sur 118 cm coté jardin.

Dans le cas d'une organisation de façade en travées de percements réguliers, les châssis seront axés sur celles-ci.

Ils seront posés "encastrés" pour éviter toute saillie* par rapport au nu plan de la couverture, et situés dans la partie inférieure du rampant de couverture.

Sont interdits :

- Les châssis de toiture implantés sur les croupes.

Lucarnes :

Le maintien des lucarnes existantes pourra être imposé.

La création de lucarnes est admise uniquement:

- si elle n'altère pas le caractère architectural de la construction,
- si elle ne vient pas perturber la composition de la façade (elles seront de préférence axées sur les baies de l'étage, à défaut sur les trumeaux),
- si elle respecte les proportions traditionnelles des lucarnes anciennes.

Sont interdits :

- Les relevés de toiture, dits "chien assis".

Capteurs solaires :

La pose de capteurs solaires est autorisée à condition que leur implantation, leur taille, leur orientation et leur mise en œuvre participent à une composition architecturale harmonieuse et soignée.

Ils seront, dans le cas d'une toiture neuve, encastrés à fleur du matériau de couverture et regroupés en un seul élément.

Ils seront implantés au plus près de l'égoût de toiture et on veillera à respecter le parallélisme des plans et des lignes de toiture.

Afin de limiter l'impact visuel des capteurs solaires, ils seront traités avec un vitrage antireflet.

La pose de la tuyauterie, des pièces d'encadrement et de support sera la plus soignée possible. Ils seront peints de la teinte du matériau de couverture.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés en intérieur.

Ouvrages accessoires :

Les cheminées existantes seront conservées dans leur hauteur, leur forme et leurs matériaux.

La démolition de celles qui ne participent pas à la structure des bâtiments pourra être autorisée ou imposée.

Les antennes paraboliques seront situées à l'arrière du bâtiment, sur les parties non visibles des espaces publics.

Tous les éléments de décor, de finitions réalisés en zinc, en plomb, en terre cuite ou en bois seront conservés et restaurés, qu'ils appartiennent à la charpente ou à la couverture.

Les tourelles de ventilation et les équipements d'aération, de climatisation sont interdits en façade sur rue ou visible depuis l'espace public.

Elles auront obligatoirement leur sortie en couverture sous forme de cheminée.

Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible. Les dauphins seront réalisés en fonte.

Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc naturel, soit peintes dans la tonalité de la façade.

11.5. Façades et pignons :

Composition de façade :

Quelles que soient les typologies architecturales, **les détails architecturaux des façades** tels que bandeau, niche, corniche, ferronnerie, élément de décor, modénatures, présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial **doivent être conservés** et, le cas échéant, restaurés en cas de travaux sur une construction existante.

Perçements :

Toute création de percement doit préserver le mode de composition de la façade existante et **ne pas déséquilibrer la proportion entre les vides et les pleins**.

L'obturation ou une modification de baies peut être autorisée, sous réserve de ne pas rompre l'harmonie de la façade.

Sont interdits :

- *Tous matériaux ajoutés à la façade originelle : bardages, vêtements, carreaux, briquettes, placage de pierre,...*
- *Toute forme d'isolation par l'extérieur sur les immeubles dont la nature des matériaux ou les modénatures ne le permettent pas,*
- *Les peintures sur pierres naturelles. Celles-ci, si elles avaient été peintes antérieurement, devront être nettoyées pour retrouver l'aspect des pierres apparentes,*
- *Tous matériaux employés à nu, prévus pour être recouverts,*
- *Toute mise en œuvre de matériaux inadaptés au caractère local et à la typologie architecturale du bâtiment concerné.*

Ouvrages techniques :

Les coffrets techniques individuels sont implantés discrètement et sont obligatoirement encastrés dans un mur de façade ou de clôture.

Ils seront peints de la teinte de la maçonnerie support pour assurer une bonne intégration.

11.6. Ouvertures - Menuiseries.

Les percements sur rue, ou directement visibles de celle-ci, devront respecter les proportions traditionnelles de l'architecture locale (c'est à dire plus hautes que larges).

Les fenêtres, portes fenêtres seront réalisées en comprenant 3 à 4 grands carreaux par vantail, petits bois collés par l'extérieur ou compris dans l'épaisseur du double vitrage. Elles devront être environ 1,2 à 1,5 plus hautes que larges, les linteaux seront sans poutre de charpente apparente.

Les volets seront :

- soit, pleins en planches verticales,
- soit, persiennés - en totalité ou en partie.

Les volets roulants sont admis, s'ils sont encastrés et intégrés à la façade.

Les fenêtres, portes, portails et volets seront peints ou teintés dans la masse et les couleurs choisies de préférence dans les teintes suivantes :

- gamme des gris pastel,
- gamme des verts,
- les bruns rouges.

Les vernis et lasures clairs sont interdits. Toutefois, les lasures sont admises si elles sont opaques ou de teinte soutenue dont l'aspect s'apparente à la peinture et dans les teintes prévues ci-dessus.

Sont interdits :

- *La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel et de la reconstruction, car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.*

11.7. Extension des constructions - Garages et annexes.

Les extensions des constructions devront s'intégrer tant par leur forme que par la nature des matériaux aux bâtiments existants, notamment en ce qui concerne les volumes, les couvertures, les pentes de toiture.

Les règles régissant les constructions principales pourront être imposées.

Les annexes et garages être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui, en dehors des toitures terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les garages en bande (plus de cinq garages) ne seront autorisés que si le projet veille à leur intégration harmonieuse dans leur environnement (volume, matériaux,...).

Sont interdits :

- *Les constructions en tôle ou en matière synthétique ou de tout matériau de caractère précaire.*

11.9. Clôtures sur rues et clôtures visibles depuis l'espace public :

Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle. Aussi, une attention particulière doit être observée pour ces éléments qui doivent faire entièrement partie de la réflexion sur la construction.

Tout mur ancien faisant partie de l'architecture ou du paysage doit impérativement être conservé.

Les clôtures seront d'un modèle simple et sans décoration inutile, elles devront s'intégrer aux constructions voisines. Leur hauteur totale ne devra pas dépasser 2,00 m.

Sont interdits :

- *Les clôtures formées de plaques de ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois,*
- *Les imitations par peintures, de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,*
- *Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.*
- *Les grilles aux motifs compliqués, quels que soient les matériaux.*

11.10. Lotissements et groupes d'habitation :

Les règles du présent article s'appliqueront aux lotissements et aux groupes d'habitations, sauf si un parti architectural différent accepté est défini par des règlements propres à ces opérations et applicables à l'ensemble.

Nota :

L'ensemble de ces prescriptions de l'article UA.11 ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui devront cependant veiller à s'intégrer au mieux dans leur environnement.

Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles environnantes.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit (les surfaces de parking comprennent la desserte interne) :

- Constructions nouvelles à usage d'habitation:

- . une place de stationnement ou de garage par habitation individuelle
- . 1,5 place de parking par logement pour les habitations collectives ou 1 place lorsqu'il s'agit de logements sociaux aidés par l'État.

- Constructions nouvelles à usage de bureaux:

. une place de stationnement par 40 m² de plancher.

- Autres établissements

Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement sans discontinuité, aux personnes à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Dans le cas de construction à destination d'habitat 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.

Dans le cas de locaux de travail, 3 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

Stationnement des vélos et deux-roues :

Chaque nouvelle opération à vocation d'habitat et d'activités devra prévoir un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être accessible facilement depuis l'emprise publique ou la voie.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux) seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer au même titre à la qualité de l'espace public de la ville.

Cette partie doit bénéficier d'un aménagement de qualité mettant en valeur les immeubles et la composition de la clôture. La plantation de ces espaces est recherchée.

Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les parkings de surfaces devront recevoir un aménagement végétal sur 10% au moins de leur superficie.

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (voir titre VI ci-après).

ARTICLE UA.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 10 et 13.

ARTICLE UA.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UA.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE UB

La zone urbaine UB, à vocation mixte, correspond aux extensions périphériques, où prédomine l'habitat individuel, plus ou moins dense.

Elle regroupe des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Dans les rues périphériques (ex: rues de Laon, de Verdun, de Bellevue, de Provisieux, Charles de Nazelle, etc.), elle concerne un bâti peu dense formé de «petites» maisons individuelles (densité moyenne et de 10 à 15 logements à l'hectare). Elle intègre également le quartier de la Croisette, qui comprend des petits collectifs à R+1+Combles.

Sont compris dans la zone UB, les secteurs particuliers suivants :

. **Le secteur UBb**, correspondant au quartier **Dom Pérignon, dit "les maisons blanches"** dont il convient de préserver l'unité.

Il est constitué d'une centaine de maisons en bandes séparées par les garages (rues Yvonne Bonieux, rue Jean-François Millet, rue de Prouvais et rue des Bois).

La densité moyenne est de 30 à 35 logements à l'hectare.



. **Le secteur UBb**, correspondant au **quartier du Vignoble, dit "les maisons rouges"**.

Ce quartier date des années 1960. Il est constitué d'une quarantaine de maisons jumelées en bandes séparées par les garages, et caractérisées par leurs parements de brique rouge.

La densité moyenne est de 20 à 35 logements à l'hectare.

Ce quartier typé est composé de trois rues : rue de Cambrai (origine de la société qui a construit ce quartier), rue de Laon et rue de Provisieux.



. Le secteur UBf, correspondant au quartier de Fleuricourt.



Ce lotissement de la fin des années 1980 - début des années 1990, est constitué de maisons individuelles et d'une petite partie de logements locatifs du CIL, réservés aux militaires de la BA 112. Deux rues desservent ce quartier verdoyant de 88 maisons : rue Robert Tourte et rue Charles de Nazelle.

. Le secteur UBc, correspondant au quartier du Clos du Château.



Ce quartier résidentiel des années 1980, situé au-delà de la voie ferrée, est constitué de villas implantées sur de grandes parcelles et agrémentées d'espaces verts privatifs qualitatifs. Ce quartier est situé en lieu et place de l'ancien parc du château, d'où son nom.

. Le secteur UBp, correspondant à la Z.A.C. du Pommerond créée par délibérations du Conseil Municipal de Guignicourt en dates du 28 mars 1997 et du 16 juin 1997, et dont le PAZ et le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal du 21 août 1998. Ce quartier compte à ce jour 85 parcelles individuelles. Les voies structurantes du quartier sont bordées d'espaces verts qualitatifs (ex: rue des Vignes et rue du Pommerond). La densité moyenne est de 12 à 20 logements à l'hectare selon les îlots.



La zone UB est partiellement concernée par le risque inondation, au titre du **Plan de Prévention du Risque Inondation et coulées de boue de la Vallée de l'Aisne entre Montigny-Lengrain et Evergnicourt** - secteur Aisne amont entre Bourg-et-Comin et Evergnicourt, **approuvé le 5 octobre 2009**.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone:

- La création ou l'extension d'établissements industriels, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- Les constructions et installations destinées au commerce de plus de 500 m² de surface de vente,
- Les constructions à usage d'entrepôt, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- l'installation de caravanes ou camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs sur des terrains non spécifiquement aménagés à cet effet,
- les dépôts ou stockages de matériaux à l'air libre ainsi que des combustibles solides ou liquides à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- Les éoliennes (de type aérogénérateurs d'électricité),
- Les antennes de radiotéléphonie mobile, hormis s'il s'agit de remplacement d'antenne existante qui reste autorisé.

Sont interdits dans le secteur inondable :

- Les constructions, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux autorisés dans les rubriques du règlement du P.P.R.i. annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F), dès lors qu'ils ne sont pas interdits à l'article 1.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels :

1. **Les clôtures sont dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
Ainsi, **l'édification d'une clôture située dans le champ de visibilité des monuments historiques inscrits ou classés de Guignicourt** est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
2. **Les murs** sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
Ainsi, **l'édification d'un mur situé dans le champ de visibilité des monuments historiques inscrits ou classés de Guignicourt** est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et elle doit être précédée d'une déclaration préalable (articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme).
3. **Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :**
 - inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
 - située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine.

4. Dans les zones délimitées au plan de zonage par **une trame "Risque Naturel Inondation"** l'obtention de l'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol est subordonnée au respect des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.i.).
5. Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement, ou dans le cas d'une construction sur un même terrain d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UB1, peuvent être autorisées sous conditions :

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UB1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les extensions et modifications des bâtiments agricoles existants, sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les constructions à usage d'entrepôt, si elles sont liées aux activités et commerces autorisés ou existants dans la zone,
- Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant,
- Les aménagements et extensions d'établissements industriels existants classés ou non et les activités artisanales, ne devant entraîner aucune aggravation des nuisances ou dangers pour les constructions environnantes à usage d'habitation, de commerce ou de service,
- Les créations ou extensions ou mises aux normes d'installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires au fonctionnement du quartier et qui ne sont pas incompatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols, nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêts collectifs,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux,
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P).

Dans le secteur inondable :

Les constructions autorisées sont réglementées par le P.P.R.i. de **la Vallée de l'Aisne entre Montigny-Lengrain et Evergnicourt** approuvé le 5 octobre 2009, joint en annexe (cf. pièce 5A du dossier de P.L.U.).

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, collecte des ordures ménagères, etc.

. Accès.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Dans le cadre des constructions groupées les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux services et urgences (déménagement, incendie, etc.).

. Dans le secteur UBc :

Aucun accès principal ne sera autorisé sur le chemin des Carelles (Nord et Ouest).

. Voies ouvertes au public

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Ces voies doivent notamment permettre :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément aux réglementations en vigueur.

De plus, si elles se terminent en impasse, elles doivent comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules **sans marche arrière**.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

. Voies réservées aux seuls habitants ou utilisateurs des constructions et leurs visiteurs

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur.

. Eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe.

. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées ou stockées en vue d'une réutilisation sur la parcelle de la construction au moyen de dispositifs adaptés (puisards...) conformes aux réglementations en vigueur.

Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité technique insuffisante, les eaux pluviales pourront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales existant. **Tout projet sera soumis à l'autorisation du service d'assainissement communal.**

En cas de réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau usées et inversement.

L'ensemble des informations et compléments graphiques et techniques figurent dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U. (documents n°5A, 5B et 5C). Dans tous les cas, il est préférable de prendre contact avec les services techniques de la Ville de Guignicourt pour de plus amples informations.

. Autres réseaux

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains, sauf impératif technique à justifier.

. Gestion des déchets

Sauf impossibilité technique à justifier, tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter **avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement**.

Toutefois, l'implantation avec un recul différent de 5 m pourra être autorisée, voire imposée si la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée avec un recul différent ou s'il s'agit, dans les conditions fixées par l'article UB 1, de l'extension d'une construction existante.

Dans toute la zone, aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une **bande de 30 mètres** comptée à partir de l'alignement ou du recul imposé, sauf dans les cas suivants :

- équipement public et bâtiments à usage de commerces et d'activités autorisés dans la zone,
- bâtiment agricole implanté sur la même unité foncière que les bâtiments principaux,
- extension ou aménagement d'une construction existante déjà implantée au-delà de cette bande,
- bâtiment annexe non affecté à l'habitation,
- abris de jardins.

Dans tous les cas, l'alignement ou le recul pourront être autorisés ou imposés pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, respecter la trame bâtie aux abords du projet, **notamment dans les secteurs UBb, UBc, UBf et UBr**,
- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état, sur le même alignement que celui-ci et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à celui-ci,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de lotissement, de constructions groupées ou d'opérations d'ensemble : le plan de composition définira alors l'alignement à prendre en compte dans le respect de l'ordonnancement des constructions du quartier dans lequel le projet se situe,
- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc...),
- pour les annexes aux constructions existantes,
- et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règles d'implantation :

Les constructions à usage d'habitation peuvent être implantées soit sur une seule limite séparative, soit sur les deux limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

Les constructions à usage de commerces et les constructions qui y sont liées (distribution de carburant, stockage, etc.) doivent s'implanter en recul par rapport aux 2 limites séparatives.

Retrait par rapport à la limite séparative :

Le retrait, lorsqu'il est imposé, sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré du sol naturel à l'égout de la toiture, avec un minimum de 3 mètres.

Ce recul est porté à 8 m pour les constructions à usage de commerces et les constructions qui y sont liées.

En cas de lotissements ou d'opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble, les marges de reculement résultant des dispositions ci-dessus pourront être mesurées entre les façades des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération.

Toutefois, **des implantations autres que celles prévues** ci-dessus sont possibles **sous réserve de la protection des sites et des paysages** :

- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à ce dernier,
- lorsque les propriétaires voisins s'engagent par acte authentique à édifier simultanément des bâtiments de dimensions sensiblement égales,
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- lorsqu'il y a création de cours communes dans les conditions fixées aux articles R.471 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc...),
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale et de développement durable.

De plus, dans tous les cas :

Quelle que soit la distance de recul des bâtiments existants par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être empiétée de 0,30 m dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques de bâtiments existants, sous réserve d'accords entre voisins.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimale, égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes qui ne sont affectés ni à usage d'habitation, ni à usage d'activités.

Ce recul est porté à 8 m pour les constructions à usage de commerces et les constructions qui y sont liées.

En cas de lotissements ou d'opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble, les marges de reculement résultant des dispositions ci-dessus pourront être mesurées entre les façades des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière. Cette disposition n'est pas applicable pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitat individuel ne doit pas excéder 7 mètres, soit un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée.

Par exception, pourront atteindre 2 étages sur rez-de-chaussée :

- les constructions à usage d'habitat collectif.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- s'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou de l'adossement à une construction voisine, dans la limite du gabarit de ladite construction.

Toutefois, dans le cadre d'un alignement de rue, et pour les autres constructions, la hauteur devra s'aligner sur la ligne générale du bâti existant.

Dans le secteur UBc, la hauteur est limitée à un rez-de-chaussée+ combles aménageables.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la harmonie du paysage.

Constructions nouvelles

En référence à l'article **R.111-21 du Code de l'Urbanisme**, les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

Les règles suivantes ont pour but d'assurer une insertion cohérente des constructions nouvelles dans le tissu existant. Ces principes peuvent engendrer deux types de bâtiments :

- des bâtiments à caractère traditionnel,
- des bâtiments à caractère contemporain.

De même, les projets participeront par leur architecture à la **mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale** : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Cependant, le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Réhabilitation :

Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes.

Dans le cadre d'une rénovation, la conservation de certains éléments de décoration, pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade (bandeau, moulure, corniche, encadrements, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, dépassée de toiture...).

Sont interdits :

- *Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,*
- *Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,*
- *Les imitations de matériaux, tels que des fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,*
- *L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.*

Dans les secteurs UBb et UBr :

L'intégrité architecturale des quartiers Dom Pérignon et du Vignoble sera préservée tant en volumétrie, que dans les matériaux et teintes utilisés afin de sauvegarder l'unité architecturale qui leur est propre, garante de leur identité.

Les extensions y compris véranda et les annexes en façade sur rue sont interdites.

11.2. Adaptation au terrain naturel :

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol.

Les garages en sous-sol ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.

Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

11.3. Volumes des constructions :

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants.

11.4. Toitures :

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazons, plantations,...) seront privilégiés.

Sont interdites :

- les toitures à quatre pans.

Capteurs solaires et installations techniques :

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.5. Façades et pignons :

Pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, les projets proposeront un traitement en rapport avec la rue ou le sol, ainsi qu'en rapport avec le ciel.

L'isolation par l'extérieur sera favorisée.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

Les enduits seront lisses, à grain fin.

11.6. Ouvertures - Menuiseries.

Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux...).

Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

Sont interdits :

- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel, car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.

11.7. Extension des constructions - Garages et annexes.

Les extensions des constructions devront s'intégrer tant par leur forme que par la nature des matériaux aux bâtiments existants, notamment en ce qui concerne les volumes, les couvertures, les pentes de toiture.

Les règles régissant les constructions principales pourront être imposées.

Sont interdits :

- Les constructions en tôle ou en matière synthétique ou de tout matériau de caractère précaire.

11.8. Clôtures sur rues et clôtures visibles de l'espace public :

Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle. Aussi, une attention particulière doit être observée pour ces éléments qui doivent faire entièrement partie de la réflexion sur la construction.

Tout mur ancien faisant partie de l'architecture ou du paysage doit impérativement être conservé.

Les clôtures seront d'un modèle simple et sans décoration inutile, elles devront s'intégrer aux constructions voisines.

Leur hauteur totale ne devra pas dépasser 2,50 m.

Sont interdits:

- Les clôtures formées de plaques de ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois,
- Les imitations par peintures, de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- Les grilles aux motifs compliqués, quels que soient les matériaux.

11.9. Lotissements et groupes d'habitation :

Les règles du présent article s'appliqueront aux lotissements et aux groupes d'habitations, sauf si un parti architectural différent accepté est défini par des règlements propres à ces opérations et applicables à l'ensemble.

11.10. Rapport entre l'espace privé et l'espace public :

Le projet architectural et paysager gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Il assurera et renforcera les caractéristiques urbaines.

Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol...).

L'espace privé, visible depuis le domaine public, devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espace paysager.

Nota

L'ensemble de ces prescriptions de l'article UB.11 ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui devront cependant veiller à s'intégrer au mieux dans leur environnement.

Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles environnantes.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit (les surfaces de parking comprennent la desserte interne) :

- Constructions nouvelles à usage d'habitation:

- . deux places de stationnement ou de garage par habitation individuelle,
- . 1,5 place de parking par logement pour les habitations collectives ou 1 place lorsqu'il s'agit de logements sociaux aidés par l'État.

- Constructions nouvelles à usage de bureaux:

- . une place de stationnement par 40 m² de plancher.

- Autres établissements

Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement sans discontinuité, aux personnes à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Dans le cas de construction à destination d'habitat 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.

Dans le cas de locaux de travail, 3 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

Stationnement des vélos et deux-roues :

Chaque nouvelle opération à vocation d'habitat et d'activités devra prévoir un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être accessible facilement depuis l'emprise publique ou la voie.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux) seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer au même titre à la qualité de l'espace public de la ville.

Cette partie doit bénéficier d'un aménagement de qualité mettant en valeur les immeubles et la composition de la clôture. La plantation de ces espaces est recherchée.

Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les parkings de surfaces devront recevoir un aménagement végétal sur 10% au moins de leur superficie.

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (voir titre VI ci-après).

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UB.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UB.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE III - ZONE UZ

La zone urbaine UZ est une zone réservée aux activités économiques y compris industrielles.



Vue sur la Zone d'Activités du Champ Rolland

La zone UZ est partiellement concernée par le risque inondation, au titre du **Plan de Prévention du Risque Inondation et coulées de boue de la Vallée de l'Aisne entre Montigny-Lengrain et Evergnicourt** - secteur Aisne amont entre Bourg-et-Comin et Evergnicourt, **approuvé le 5 octobre 2009**.

ARTICLE UZ.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, hormis celles autorisées à l'article UZ 2,
- Les bâtiments agricoles et d'élevage,
- Le changement de destination des constructions existantes, dès lors que cette destination n'est pas autorisée dans la zone,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur.

Sont interdits dans le secteur inondable :

- Les constructions, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux autorisés dans les rubriques du règlement du P.P.R.i. annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce n°5F), dès lors qu'ils ne sont pas interdits à l'article 1.

ARTICLE UZ.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels

1. **Les clôtures sont dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
2. **Les murs** sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
3. Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement, ou dans le cas d'une construction sur un même terrain d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UZ1, peuvent être autorisées sous conditions :

- Les habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
- Les extensions et modifications des bâtiments et installations existants,
- Les abris de jardin, les garages et autres annexes dépendant d'habitations existantes,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêts collectifs,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans affectés à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher détruite,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

ARTICLE UZ.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, collecte des ordures ménagères, etc.

. Accès.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Dans le cadre des constructions groupées les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux services et urgences (déménagement, incendie ...).

Aucun nouvel accès n'est autorisé le long de la R.D. 925.

. Voies ouvertes au public

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Ces voies doivent notamment permettre :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément aux réglementations en vigueur.

De plus, si elles se terminent en impasse, elles doivent comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules **sans marche arrière**.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

. Voies réservées aux seuls habitants ou utilisateurs des constructions et leurs visiteurs

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur.

. Eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe.

. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées ou stockées en vue d'une réutilisation sur la parcelle de la construction au moyen de dispositifs adaptés (puisards...) conformes aux réglementations en vigueur.

Cependant, **toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales** favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité technique insuffisante, les eaux pluviales pourront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales existant. **Tout projet sera soumis à l'autorisation du service d'assainissement communal.**

En cas de réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau usées et inversement.

L'ensemble des informations et compléments graphiques et techniques figurent dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U. (documents n°5A, 5B et 5C). Dans tous les cas, il est préférable de prendre contact avec les services techniques de la Ville de Guignicourt pour de plus amples informations.

. Autres réseaux

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains, sauf impératif technique à justifier.

. Gestion des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de ré-aménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE UZ.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE UZ.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à 10 mètres minimum de l'alignement ; cependant, ce recul pourra être ramené à 5 mètres pour les bureaux, les parties à usage de commerces, services ou logements.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement industriel, Zone d'Aménagement Concerté, etc.).
- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Qualité Environnementale (Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE UZ.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées avec un recul égal à la hauteur du bâtiment à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 5 mètres.

De plus, dans tous les cas :

Quelle que soit la distance de recul des bâtiments existants par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être empiétée de 0,30 m dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques de bâtiments existants.

ARTICLE UZ.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimale, égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UZ.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **50 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UZ.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres et un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée.

Pour les bâtiments industriels :

La hauteur maximale sera de **13 mètres** mesurée par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux jusqu'au sommet de l'acrotère ou à l'égout du toit.

Une hauteur supérieure peut être autorisée lorsqu'elle est justifiée par des raisons techniques liées à la nature de l'activité industrielle et concerne une partie limitée de l'ouvrage (10% du projet), à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage, soit prise en compte et démontrée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,

ARTICLE UZ.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**. Dispositions générales**

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif, doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

. Matériaux - Couleurs

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les matériaux de façade doivent avoir une bonne apparence.

Les bâtiments industriels ou artisanaux seront de teintes sombres ou soutenues s'accordant avec les teintes dominantes de l'environnement (gris foncé, brun, bleu foncé,...)

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton noir ardoise, brun ou vert foncé.

Les constructions annexes et maison de gardiennage doivent être en harmonie avec les constructions principales.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique et masqués par un rideau de verdure.

Sont interdits :

- *Le blanc en teinte dominante (admis très ponctuellement),*
- *Les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes),*
- *Tout effet de rayures,*
- *Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,*
- *Les imitations par peinture, de matériaux naturels tels que fausse pierre, fausse brique faux pans de bois,*
- *L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit,*
- *Les surfaces réfléchissantes,*
- *Les couvertures et bardages en tôle non peinte,*
- *Les plaques de ciment ou béton.*

. Délimitation des lots - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutefois, si elles s'avèrent nécessaires, elles seront d'un modèle simple et léger (finement grillagée et de couleur sombre), dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Leur hauteur est limitée à 2,00m de haut.

Elles pourront être doublées (non systématiquement) d'une haie vive d'essences locales non continue et non régulière et plus ou moins dense selon l'architecture des bâtiments, accompagnant ainsi le bâti et contribuant à sa mise en valeur.

Sont interdits:

- les murs pleins sauf justification tenant de la nature de l'activité pratiquée. Celle-ci devra alors recevoir un traitement soigné notamment sur la qualité des matériaux employés.
- les murs bahut supérieurs à 60 cm.
- les clôtures préfabriquées formées de plaques de ciment ou béton.
- les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé.

Signalétique :

Il sera mis en place une signalétique homogène pour toute la zone, avec les règles de hauteur et d'uniformité ci-après :

De manière générale, l'implantation de cette signalétique devra faciliter l'orientation dans la zone et sera adaptée aux nécessités liées aux besoins fonctionnels.

Publicité :

Pour les besoins d'ordre personnel, chaque entreprise qui s'installera dans la zone, disposera dans sa parcelle, d'un seul panneau de libre publicité.

Aires de stockage :

Aucune aire de stockage ne sera autorisée en devanture des bâtiments à construire.

Toutes les précautions sont à prendre par l'acquéreur pour qu'aucun dépôt ne soit visible ni depuis la voie principale.

Tous les dépôts devront être aménagés soit à l'arrière des bâtiments, soit couverts.

**ARTICLE UZ.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION
D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ainsi, il devra être prévu :

1 / Constructions nouvelles à usage d'habitation :

- . deux places de stationnement ou de garage par logement.

2/ Autres constructions :

. Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire, compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui sera exercée.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement sans discontinuité, aux personnes à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Dans le cas de construction à destination d'habitat 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.

Dans le cas de locaux de travail, 3 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

Stationnement des vélos et deux-roues :

Chaque opération à vocation d'habitat et d'activités devra prévoir un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être accessible facilement depuis l'emprise publique ou la voie.

**ARTICLE UZ.13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et des piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.
Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Conformément aux prescriptions de l'article UZ 11 ci-dessus, les clôtures en bordure des voies, pourront être doublées ou constituées d'une haie.

Ces haies seront réalisées en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant :

Cyprès, thuya, laurier,....

ARTICLE UZ.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UZ.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UZ.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES À URBANISER**

CHAPITRE I - ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, qui est destinée à l'extension de la ville, à vocation mixte d'habitat et de commerces.

Les constructions y seront autorisées, sous réserve du respect des "Orientations d'Aménagement et de Programmation", définies au document n°3.

La zone 1AU correspond à la **Z.A.C. multisites de l'Écoquartier**, créée par délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2013.

Elle comprend **cinq secteurs**, dont trois sont rattachés à l'un des sites de la Z.A.C. :

- **le secteur 1AUb**, dit « La Butte / Le Moulin » ou « L'Areux »,
- **le secteur 1AUv**, dit « Bellevue » ou « Le Gloye des Malades »,
- **le secteur 1AUj**, dit « Le Point du Jour » ou « Le Berceau »,
- **le secteur 1AUc**, à vocation commerciale, et rattaché au site de la Z.A.C. dit « Le Point du Jour » ou « Le Berceau »,
- **le secteur 1AUp**, concerné par le périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable au lieu-dit « Panqueux », et rattaché au site de la Z.A.C. dit « Le Point du Jour » ou « Le Berceau ».

Le présent règlement sert de cadre aux projets à venir.

Dans le cadre du futur dossier de réalisation de la Z.A.C., chacun des secteurs sera réglementé plus spécifiquement par un **Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales générales** (CPUAPE), et chacun des ilots par un Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales particulières qui s'imposeront à tous les constructeurs, et qui permettront de préciser les règles applicables en matière architecturales (volumétrie, matériaux), paysagère (types d'essences à privilégier) et environnementales (objectifs sur des thèmes du développement durable, en matière de performance énergétique de bâtiments par exemple).

ARTICLE 1AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits dans toute la zone :

- La création ou l'extension d'établissements industriels,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- L'installation de caravanes ou camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs sur des terrains non spécifiquement aménagés à cet effet,
- les dépôts ou stockages de matériaux à l'air libre ainsi que des combustibles solides ou liquides à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- Les éoliennes (de type aérogénérateurs d'électricité),
- Les antennes de radiotéléphonie mobile hormis s'il s'agit de remplacement d'antenne existante qui reste autorisé.

ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels

- 1. Les clôtures sont dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
- 2. Les murs** sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- 3.** Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement, ou dans le cas d'une construction sur un même terrain d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article 1AU1, peuvent être autorisés sous conditions, hormis dans le secteur 1AUc :

- les constructions à usage d'habitation à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
- Le changement de destination des constructions existantes, y compris leurs extensions et leurs modifications limitées, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1AU, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans affectés à la même destination,
- Les créations ou extensions ou mises aux normes des établissements classés pour la protection de l'environnement, nécessaires au fonctionnement du quartier et qui ne sont pas incompatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier.
- Les garages, les annexes et les abris de jardins dépendant d'habitations existantes,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêts collectifs,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux,
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P).

Dans le secteur 1AUp (protection du captage d'eau potable) :

- les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AU 1 et listées ci-dessus, sont également soumises au respect des dispositions de l'arrêté préfectoral Déclarant d'Utilité Publique le captage.

Dans le secteur 1AUj :

- les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AU 1 et listées ci-dessus, sont également soumises au respect des dispositions du P.P.R.i. de la Vallée de l'Aisne entre Montigny-Lengrain et Evergnicourt - secteur Aisne amont entre Bourg-et-Comin et Evergnicourt, approuvé le 5 octobre 2009, ayant identifié un risque de ruissellement potentiel.

2.3. Nonobstant les dispositions de l'article 1AU1, peuvent être autorisés sous conditions dans le secteur 1AUc :

- à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
 - les constructions et installations destinées à l'activité commerciale,
 - les constructions et installations destinées aux bureaux,
 - les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier,

- les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt, liées aux activités autorisées dans le secteur 1AUc,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration et à autorisation, liées aux activités autorisées dans le secteur 1AUc, et dont les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques,
- les constructions nouvelles à usage d'habitation si elles respectent les conditions ci-après énoncées:
 - elles doivent être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux des activités implantées dans le secteur 1AUc,
 - elles doivent être incluses dans le bâtiment à usage d'activités, et la surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas excéder 120 m².
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans affectés à la même destination,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêts collectifs,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux,
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P).

ARTICLE 1AU.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, collecte des ordures ménagères, etc.

. Accès.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Dans le cadre des constructions groupées les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux services et urgences (déménagement, incendie ...).

. Voies ouvertes au public

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Ces voies doivent notamment permettre :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément aux réglementations en vigueur.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

. Voies réservées aux seuls habitants ou utilisateurs des constructions et leurs visiteurs

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur.

. Eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur.

. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées ou stockées en vue d'une réutilisation sur la parcelle de la construction au moyen de dispositifs adaptés (puisards...) conformes aux réglementations en vigueur.

Cependant, **toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales** favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité technique insuffisante, les eaux pluviales pourront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales existant. **Tout projet sera soumis à l'autorisation du service d'assainissement communal.**

En cas de réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau usées et inversement.

L'ensemble des informations et compléments graphiques et techniques figurent dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U. (documents n°5A, 5B et 5C). Dans tous les cas, et pour tout projet, il est préférable de prendre préalablement contact avec les services techniques de la Ville de Guignicourt pour de plus amples informations.

. Autres réseaux

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains, sauf impératif technique à justifier.

. Gestion des déchets

Sauf impossibilité technique à justifier, tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets.

ARTICLE 1AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

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

Rappel :

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire, et non à l'ensemble du projet.

- 6.1.** Les constructions doivent être édifiées avec **un recul de 5 mètres** au moins des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite latérale effective des voies privées.
- 6.2. Toutefois,** des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
- pour des raisons d'urbanisme et d'architecture justifiées par un projet d'ensemble,
 - lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre difficile l'accès aux habitations,
 - pour les constructions à usage d'équipements publics,
 - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
 - pour les extensions et modifications de bâtiments existants,
 - pour les annexes,
 - dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité ou à l'optimisation de la conception bioclimatique de la construction.

ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Rappel :

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire, et non à l'ensemble du projet.

1. Règles d'implantation :

Les constructions à **usage d'habitation** peuvent être implantées soit sur une seule limite séparative, soit sur les deux limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

Les constructions à **usage de commerces** et les constructions qui y sont liées (distribution de carburant, stockage, etc.) doivent s'implanter en recul par rapport aux 2 limites séparatives.

2. Retrait par rapport à la limite séparative :

Le retrait, lorsqu'il est imposé, sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré du sol naturel à l'égout de la toiture, avec un minimum de 3 mètres.

Ce recul est porté à 8 m pour les constructions à usage de commerces et les constructions qui y sont liées.

Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles :

- sur toute la longueur des limites séparatives pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit,
- pour s'appuyer sur une construction voisine existante en bon état ou sur une construction réalisée simultanément,
- en raison des qualités d'urbanisme ou d'architecture à justifier par le plan de composition ou le plan de masse,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- pour les extensions et modifications de bâtiments existants,

- dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité ou à l'optimisation de la conception bioclimatique de la construction,
- sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angles, parcelles en cœur d'îlot ...),
- et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

De plus, dans tous les cas :

Quelle que soit la distance de recul des bâtiments existants par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être empiétée de 0,30 m dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques de bâtiments existants.

ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon des dispositions préservant leur éclaircissement.

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Des distances différentes pourront être imposées pour permettre l'accès des services de sécurité.

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitat individuel ne doit pas excéder 7 mètres, soit un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée.

Par exception, pourront atteindre 2 étages sur rez-de-chaussée :

- les constructions à usage d'habitat collectif.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité ou à l'optimisation de la conception bioclimatique de la construction.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les constructions et installations nouvelles doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit (les surfaces de parking comprennent la desserte interne) :

- Constructions nouvelles à usage d'habitation:

- . deux places de stationnement ou de garage par habitation individuelle
- . 1,5 place de parking par logement pour les habitations collectives ou 1 place lorsqu'il s'agit de logements sociaux aidés par l'État.

- Pour les autres constructions :

- . Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire, compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

Toutefois des dérogations sont toujours possibles pour les immeubles à caractère social subventionnés par l'État.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement sans discontinuité, aux personnes à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Dans le cas de construction à destination d'habitat 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.

Dans le cas de locaux de travail, 3 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

Stationnement des vélos et deux-roues :

Chaque nouvelle opération à vocation d'habitat et d'activités devra prévoir un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être accessible facilement depuis l'emprise publique ou la voie.

ARTICLE 1AU.13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux) seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

Espaces libres et plantations

- Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.
- **La surface végétalisée** sera au moins égale à 10% de l'unité foncière.
- Les espaces libres et plantations résulteront de la traduction de l'orientation d'aménagement.

Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.
- Les aires de stationnement comportant au moins 4 emplacements doivent recevoir un aménagement paysager adapté à l'espace, à l'architecture et à la destination des bâtiments environnants (ex : plantations d'essences d'arbres adaptées dans des espaces de taille suffisante, arbustes en couvre sol, pelouses, prairies, etc.).

ARTICLE 1AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE 1AUZ

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée qui est destinée à l'extension du Pôle d'Activités du Champ Rolland, à **vocation principale d'activités économiques**.

ARTICLE 1AUZ.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, hormis celles autorisées à l'article 1AUZ.2,
- Les bâtiments agricoles et d'élevage,
- Le changement de destination des constructions existantes, dès lors que cette destination n'est pas autorisée dans la zone,
- Les constructions ou installations dans les périmètres d'éloignements d'installations classées, silos,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- La création ou l'agrandissement de terrain de camping,
- L'entreposage de caravanes visée à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus à l'article R.111-40 du code de l'urbanisme,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUZ.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels

1. **Les clôtures sont dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
2. **Les murs** sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
3. Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement, ou dans le cas d'une construction sur un même terrain d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article 1AUZ.1, peuvent être autorisés sous conditions :

Sous réserve de la programmation par la commune des équipements publics nécessaires à l'opération concernée, au respect du Plan d'aménagement correspondant et du versement des participations éventuellement exigibles :

- Les activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires, de services et d'entrepôt, si leur création :
 - entre dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
 - ou résulte d'un changement de destination des constructions existantes.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation si elles respectent les conditions ci-après énoncées:
 - elles doivent être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux des activités implantées dans la zone 1AUZ,
 - elles doivent être incluses dans le bâtiment à usage d'activités, et la surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas excéder 120 m².

- Le changement de destination des constructions existantes, y compris leurs extensions et leurs modifications, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1AUZ1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit,...),
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans affectés à la même destination, et uniquement dans la mesure où toutes dispositions nécessaires seraient mises en œuvre pour éviter l'aggravation des nuisances initiales pour le voisinage,
- Les exhaussements et les affouillements des sols, dans la mesure où leur création entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus,
- Les abris de jardin dépendant d'une habitation existante,
- Les garages et autres annexes dépendant d'habitations existantes,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, équipements ferroviaires, etc.).

ARTICLE 1AUZ.3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, collecte des ordures ménagères, etc.

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès des véhicules contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Les voies nouvelles se terminant exceptionnellement en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

Les accès doivent être adaptés à la circulation poids lourds et avoir une largeur étudiée de manière à permettre aux véhicules d'entrer ou de sortir sans manœuvre sur la voie desservant le terrain.

ARTICLE 1AUZ.4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur.

. Eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur.

. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées ou stockées en vue d'une réutilisation sur la parcelle de la construction au moyen de dispositifs adaptés (puisards...) conformes aux réglementations en vigueur.

Cependant, **toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales** favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité technique insuffisante, les eaux pluviales pourront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales existant. **Tout projet sera soumis à l'autorisation du service d'assainissement communal.**

En cas de réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau usées et inversement.

L'ensemble des informations et compléments graphiques et techniques figurent dans les annexes sanitaires du dossier de P.L.U. (documents n°5A, 5B et 5C). Dans tous les cas, il est préférable de prendre contact avec les services techniques de la Ville de Guignicourt pour de plus amples informations.

. Autres réseaux

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains, sauf impératif technique à justifier.

. Gestion des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de ré-aménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE 1AUZ.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUZ.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à 10 m minimum de l'alignement. Cependant, ce recul pourra être ramené à 5 m pour les bureaux, parties à usage de commerces, services ou logements.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, Zone d'Aménagement Concerté, etc...).
- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Qualité Environnementale (Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE 1AUZ.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées avec un recul égal à la hauteur du bâtiment à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 5 mètres.

De plus, dans tous les cas :

Quelle que soit la distance de recul des bâtiments existants par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être empiétée de 0,30 m dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques de bâtiments existants.

ARTICLE 1AUZ.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimale, égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AUZ.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **50 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUZ.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments industriels :

La hauteur maximale sera de **13 mètres** mesurée par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux jusqu'au sommet de l'acrotère ou à l'égout du toit.

Une hauteur supérieure peut être autorisée lorsqu'elle est justifiée par des raisons techniques liées à la nature de l'activité industrielle et concerne une partie limitée de l'ouvrage (10% du projet), à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage, soit prise en compte et démontrée.

Aucune règle n'est fixée pour les autres bâtiments, et notamment pour :

- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

ARTICLE 1AUZ.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

. Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif, doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

. Matériaux - Couleurs

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les matériaux de façade doivent avoir une bonne apparence.

Les bâtiments industriels ou artisanaux seront de teintes sombres ou soutenues s'accordant avec les teintes dominantes de l'environnement (gris foncé, brun, bleu foncé,...).

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton noir ardoise, brun ou vert foncé.

Les constructions annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique et masqués par un rideau de verdure.

Sont interdits :

- *Le blanc en teinte dominante (admis très ponctuellement)*
- *Les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes),*
- *Tout effet de rayures.*
- *Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.*
- *Les imitations par peinture, de matériaux naturels tels que fausse pierre, fausse brique faux pans de bois.*
- *L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.*
- *Les surfaces réfléchissantes.*
- *Les couvertures et bardages en tôle non peinte,*
- *Les plaques de ciment ou béton.*

. Délimitation des lots – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutefois, si elles s'avèrent nécessaires, elles seront d'un modèle simple et léger (finement grillagée et de couleur sombre), dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Leur hauteur est limitée à 2,00m de haut.

Elles pourront être doublées (non systématiquement) d'une haie vive d'essences locales non continue et non régulière et plus ou moins dense selon l'architecture des bâtiments, accompagnant ainsi le bâti et contribuant à sa mise en valeur.

Sont interdits:

- *Les murs pleins sauf justification tenant de la nature de l'activité pratiquée. Celle-ci devra alors recevoir un traitement soigné notamment sur la qualité des matériaux employés.*
- *Les murs bahut supérieurs à 60 cm.*
- *Les clôtures préfabriquées formées de plaques de ciment ou béton.*
- *Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé.*

Signalétique :

Il sera mis en place une signalétique homogène pour toute la zone.

De manière générale, l'implantation de cette signalétique devra faciliter l'orientation dans la zone et sera adaptée aux nécessités liées aux besoins fonctionnels.

Publicité :

Pour les besoins d'ordre personnel, chaque entreprise qui s'installera dans la zone, disposera dans sa parcelle, d'un seul panneau de libre publicité.

Aires de stockage :

Aucune aire de stockage ne sera autorisée en devanture des bâtiments à construire.

Toutes les précautions sont à prendre par l'acquéreur pour qu'aucun dépôt ne soit visible depuis la voie principale.

Tous les dépôts devront être aménagés soit à l'arrière des bâtiments, soit couverts.

ARTICLE 1AUZ.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ainsi, il devra être prévu :

1 / Constructions nouvelles à usage d'habitation :

- . deux places de stationnement ou de garage par logement.

2/ Autres constructions :

. Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire, compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui sera exercée.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement sans discontinuité, aux personnes à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Dans le cas de construction à destination d'habitat 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.

Dans le cas de locaux de travail, 3 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

Stationnement des vélos et deux-roues :

Chaque opération à vocation d'habitat et d'activités devra prévoir un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être accessible facilement depuis l'emprise publique ou la voie.

ARTICLE 1AUZ.13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et des piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Conformément aux prescriptions de l'article 1AUZ 11 ci-dessus, les clôtures en bordure des voies, pourront être doublées ou constituées d'une haie.

Ces haies seront réalisées en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant : cyprès, thuya, laurier,....

ARTICLE 1AUZ.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUZ.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUZ.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE III - ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée qui est destinée à l'extension de la ville, à vocation principale d'habitat, à long terme et donc **fermée à l'urbanisation**.

Afin d'ouvrir à l'urbanisation tout ou partie d'une zone 2AU, le Plan Local d'Urbanisme devra être réadapté au préalable, pour reclasser ces terrains en zone immédiatement constructible.

ARTICLE 2AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2AU.2

ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels :

1. **Les clôtures sont dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
2. **Les murs** sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
3. Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement, ou dans le cas d'une construction sur un même terrain d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article 2AU.1, peuvent être autorisées sous conditions :

- Les travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes, ainsi que leur démolition et leur reconstruction, sans changement de destination, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public, ou nécessaire à l'équipement de la zone,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public et des services d'intérêts collectifs.
- L'implantation de canalisations de transport de gaz.

ARTICLE 2AU.3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cf. article 1AU3.

ARTICLE 2AU.4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Cf. article 1AU4.

ARTICLE 2AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cf. article 1AU5.

ARTICLE 2AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cf. article 1AU6.

ARTICLE 2AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Cf. article 1AU7.

ARTICLE 2AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cf. article 1AU8.

ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. article 1AU9.

ARTICLE 2AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf. article 1AU10.

ARTICLE 2AU.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Cf. article 1AU11.

ARTICLE 2AU.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Cf. article 1AU12.

ARTICLE 2AU.13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Cf. article 1AU13.

ARTICLE 2AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cf. article 1AU14.

ARTICLE 2AU.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cf. article 1AU15.

ARTICLE 2AU.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Cf. article 1AU16.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend **un secteur Ap**, englobant des terrains concernés par la protection du captage d'alimentation en eau potable au lieudit « Panqueux ».

Enfin, la zone A est partiellement concernée par le risque inondation, au titre du **Plan de Prévention du Risque Inondation et coulées de boue de la Vallée de l'Aisne entre Montigny-Lengrain et Evergnicourt** - secteur Aisne amont entre Bourg-et-Comin et Evergnicourt, **approuvé le 5 octobre 2009**.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

. Sont interdits dans toute la zone :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

. Rappels.

1. Les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
2. Les murs sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).

. Sont autorisés :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, si elles sont liées aux exploitations agricoles, et qu'elles sont nécessaires pour assurer une présence permanente sur le site,
- Les abris de jardin, garages et annexes dépendant d'habitations existantes,
- Les constructions à usage de commerce ou de bureau liées aux exploitations agricoles,
- Les extensions et les modifications des bâtiments existants sans changement de vocation,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans affectés à la même destination,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage et qu'elles se situent à plus de 200 m des zones urbaines et des zones à urbaniser,
- Les extensions et modifications des installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles, soumises à enregistrement, déclaration et autorisation,
- Les aménagements et équipements d'hébergement ou de restauration, sous réserve qu'ils soient liés à l'exploitation agricole, et qu'ils restent secondaires par rapport à la production agricole,
- Les campings : dans le cadre des activités agricoles, les campings saisonniers liés aux sièges d'exploitation agricole, et sous réserve qu'ils restent secondaires par rapport à la production agricole,
- Les travaux de d'entretien et d'amélioration des constructions existantes, ainsi que leur démolition et leur reconstruction, sans changement de destination, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics et d'intérêts collectifs, compatibles avec le caractère agricole,

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire,
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils concernent des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole,
- L'implantation de canalisations de transport de gaz.

. Dans le secteur Ap (protection du captage d'eau potable) :

- les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article A 1 sont soumises au respect des dispositions de l'arrêté préfectoral Déclarant d'Utilité Publique le captage.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement des accès, des dessertes internes des propriétés et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle dont le besoin en eau est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Les constructions ou installations nouvelles situées en zone d'assainissement non collectif évacueront leurs eaux usées par une filière d'assainissement autonome aux normes et en bon état de fonctionnement.

Toutefois, dans les zones d'assainissement collectif le raccordement au réseau public est obligatoire.

Eaux pluviales

Les constructions nouvelles ne doivent pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation actuelle d'imperméabilisation des terrains. Les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées ou faire l'objet d'une rétention en surface ou dans des ouvrages enterrés.

Cependant, **toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales** favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 m par rapport aux rus et fossés.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimale, égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 3,0 mètres.

Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes qui ne sont affectés ni à usage d'habitation, ni à usage d'activité.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourra excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée + combles aménageables, et 15 mètres pour les bâtiments agricoles.

Une hauteur supérieure est admise :

- aux équipements d'infrastructure,
- aux autres équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et à condition que le projet soit particulièrement étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti,
- pour les bâtiments à vocation agricole de nature très particulière type silo.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

. Insertion dans le site

Les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existantes, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans les lignes générales du paysage.

Les bâtiments à usage agricole isolés seront de préférence implantés dans les fonds de vallée. Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec un équilibre entre les remblais et déblais, le faitage principal parallèle aux courbes de niveaux.

Concernant les habitations et leurs annexes autorisées à l'article A2, il convient d'appliquer les dispositions de l'article 1AU.11.

Sont interdits :

- *les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel.*

. Traitement des façades

Les différents murs des bâtiments et annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les façades des bâtiments agricoles seront d'un ton soutenu et sombre s'accordant avec leur environnement.

Les bardages bois seront utilisés à chaque fois que cela est possible.

Sont interdits dans toute la zone :

- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- Les bardages en tôle ondulée,
- Les couleurs violentes ou réfléchissantes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc).

. Toitures.

Les toitures seront de teintes sombres : de tons schiste ou brun.

Sont interdits :

- les couvertures métalliques réfléchissantes et ondulées fibre-ciment, non peintes.

. Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m sauf impératifs de sécurité.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (voir titre VI ci-après).

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE A.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

La zone N regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Sont compris dans la zone N, les secteurs particuliers suivants :

- . le secteur Nc, englobant le château et son parc (rue de la Libération),
- . le secteur Nl, à vocation touristique, de loisirs et de sports,
- . le secteur Nt, correspondant aux équipements techniques liés à la station d'épuration,
- . le secteur Np, englobant des terrains concernés par la protection du captage d'alimentation en eau potable au lieu-dit « Panqueux ».

La zone N est partiellement concernée par le risque inondation, au titre du **Plan de Prévention du Risque Inondation et coulées de boue de la Vallée de l'Aisne entre Montigny-Lengrain et Evergnicourt** - secteur Aisne amont entre Bourg-et-Comin et Evergnicourt, **approuvé le 5 octobre 2009**.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Rappels

1. Les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
2. Les murs sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
3. Dans les zones délimitées au plan de zonage par une trame "Risque Naturel Inondation" l'obtention de l'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol est subordonnée au respect des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.i.).
4. Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement, ou dans le cas d'une construction sur un même terrain d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

1.2. Dans toute la zone :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels :

1. Les clôtures sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui **impose une déclaration préalable** avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
2. Les murs sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
3. Dans les zones délimitées au plan de zonage par une trame "**Risque Naturel Inondation**" l'obtention de l'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol est subordonnée au respect des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.i.).

4. En application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

2.2. Sont autorisés :

- Les travaux d'entretien et d'amélioration, les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants sans changement de destination, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires,
- La reconstruction des bâtiments, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- Les abris de jardin, garages et annexes dépendant d'habitations existantes,
- Les constructions liées à l'économie forestière ou à la chasse, à l'exception des élevages d'animaux,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires aux services publics,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public et des services d'intérêts collectifs,
- L'implantation de canalisations de transport de gaz.

De plus, sont autorisés :

. Dans le secteur Nl :

Sous réserve des dispositions du P.P.R.i. :

- Les équipements, installations et constructions à vocation sportive, touristique, de loisirs et de plein air, notamment ceux liés au camping et au stade,
- Les affouillements ou exhaussements du sol liés aux sports ou aux loisirs.

. Dans le secteur Nt :

- Les équipements, installations, constructions, affouillements ou exhaussements du sol liés à la station d'épuration.

. Dans le secteur Np (protection du captage d'eau potable) :

- Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article N 1, sous réserve du respect des dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'Utilité Publique le captage.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement des accès, des dessertes internes des propriétés et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle dont le besoin en eau est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Les constructions ou installations nouvelles situées en zone d'assainissement non collectif évacueront leurs eaux usées par une filière d'assainissement autonome aux normes et en bon état de fonctionnement. Toutefois, dans les zones d'assainissement collectif le raccordement au réseau public est obligatoire.

Eaux pluviales

Les constructions nouvelles ne doivent pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation actuelle d'imperméabilisation des terrains. Les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées ou faire l'objet d'une rétention en surface ou dans des ouvrages enterrés.

Cependant, **toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales** favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

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

Les constructions seront implantées avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement ; cette prescription ne s'impose pas s'il s'agit de l'extension d'une construction existante dans son prolongement, ni pour les équipements d'intérêt général.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré du sol naturel à l'égout de la toiture.

Toutefois, des implantations en limite seront possibles sur toute la longueur des limites séparatives pour des bâtiments d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus seront par ailleurs possibles en raison des qualités d'urbanisme et d'architecture à justifier par le plan de composition ou le plan masse.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle, hormis dans le secteur N4.

Dans le secteur N4, l'emprise au sol est fixée à 15%.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel au pied de la construction.

Hauteur absolue

La hauteur des constructions est limitée à :

- un niveau au-dessus du rez-de-chaussée pour les bâtiments d'habitation autorisés dans la zone, soit 7 mètres à l'égout du toit,
- la hauteur des constructions existantes dans les autres cas.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

. Insertion dans le site

Les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existantes, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans les lignes générales du paysage.

Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec un équilibrage entre les remblais et déblais, le faitage principal parallèle aux courbes de niveaux et la façade la plus haute en haut de pente.

Les extensions des constructions devront s'intégrer tant par leur forme que par la nature des matériaux aux bâtiments existants, notamment en ce qui concerne les volumes, les couvertures, les pentes de toiture.

Sont interdits :

- *Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel.*

. Matériaux :

Les constructions devront être de couleurs non réfléchissantes s'accordant avec l'environnement.

Les bardages bois seront utilisés à chaque fois que cela est possible.

Sont interdits dans toute la zone :

- *Les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,*
- *L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...*
- *Les bardages en tôle ondulée,*
- *Les couleurs violentes ou réfléchissantes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc).*

. Toitures :

Les toitures seront de teintes sombres : de tons schiste ou brun.

Sont interdits :

- *les couvertures métalliques et ondulées fibre-ciment, non peintes.*

. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m sauf impératifs de sécurité

Les murs et murets existants en pierre devront être conservés en pierre.

Sont interdits :

- *Les clôtures préfabriquées formées de plaques de ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdite*
- *Les imitations, par peinture, de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...*,
- *Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.*

**ARTICLE N 12- OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION
D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (voir titre VI ci-après).

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

**ARTICLE N.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE N.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE
COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Article non réglementé.

TITRE VI - TERRAINS CLASSÉS PAR LE PLAN **COMME ESPACES BOISÉS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER**

CARACTÈRE DES TERRAINS :

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, complété par une trame de ronds.

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

Modifié par Ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 - art. 5

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L.312-2 et L.312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L.124-1 et de l'article L.313-1 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article L.130-2 du Code de l'Urbanisme :

1 - Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, *(Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976)* les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par *(Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 202-IX)* un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

2 - Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie de terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

3 - Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du (*Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 202-XI*) schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.

4 - La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

TITRE VII - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Aux documents graphiques du règlement, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

1 - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La liste suivante des emplacements réservés instaurés sur le territoire communal figure également sur les documents graphiques du dossier de P.L.U. (cf. pièce 4C).

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS			
N° DE LA RÉSERVE	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
1	Réalisation commerces et logements	La commune de Guignicourt	3 565 m ²
2	Extension groupe scolaire	La commune de Guignicourt	5 330 m ²
3	Aménagement d'un carrefour routier	La commune de Guignicourt	7 854 m ²
4	Construction d'une résidence pour personnes âgées	La commune de Guignicourt	7 134 m ²

TITRE VIII - ANNEXES

ANNEXE 1

CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Les textes suivants en vigueur à ce jour, constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

- Articles R.111-4 et R.425-31 du code de l'urbanisme relatif aux permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - en vigueur le 1^{er} octobre 2007).
- Décret n°2004-490 du 3 juin 2004, modifié en dernier lieu par le décret 2008-484 du 22 mai 2008 (version consolidé le 25 mai 2008), qui définit les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Si les aménagements sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique, le préfet de région pourra prescrire des mesures de détection, et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément au décret n°2004-490 du 3 juin 2004.

Vous trouverez ci-joint l'arrêté ainsi que la carte de recensement des contraintes archéologiques définissant les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisations de lotir devront être transmises à la DRAC.

Il convient de rappeler que les opérations d'aménagement de type ZAC, opérations de lotissement, travaux soumis à étude d'impact et travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques, font l'objet d'une saisine systématique selon les termes du décret 2002-89 (article 1).

La loi n°2009-179 du 17 février 2009 notamment l'article 8.VI relative à l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés modifiant l'article L. 524-7 du code du Patrimoine précise les modalités de calcul de la redevance de l'archéologie préventive.

Dans le doute, le demandeur éventuel d'une autorisation d'urbanisme est donc invité à prendre contact le plus en avant possible avec la Drac - service régionale de l'archéologie, 5 rue Henri Daussy, 80044 Amiens CEDEX, tel. 03.22.97.33.30.



PRÉFET DE LA RÉGION PICARDIE

Le Préfet de la Région Picardie

Préfet de la Somme

Chevalier de la légion d'honneur

Officier dans l'Ordre National du Mérite

VU le code du patrimoine, notamment ses articles L.522-4 et L.522-5 prévoyant la possibilité de définir, dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, des zones de présomption de prescriptions archéologiques, préalablement à la réalisation de projets d'aménagement affectant le sous-sol,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.121-2 relatif au porter à la connaissance des informations dont dispose l'Etat notamment en matière d'inventaire du patrimoine culturel, et R.442-3-1 relatif à la déclaration préalable de travaux,

VU le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, notamment ses articles 4 et 5 relatifs aux zones archéologiques prévues aux articles L.522-4 et L.522-5 susvisés du code du patrimoine, et ses articles 69 et 70 précisant notamment les conditions de communication des éléments généraux de connaissance et de localisation du patrimoine archéologique aux autorités administratives chargées de l'élaboration des documents d'urbanisme ou de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter le patrimoine archéologique,

VU l'avis de la Commission interrégionale de la recherche archéologique en date du 13 au 15 décembre 2010 sur le zonage archéologique objet du présent arrêté,

CONSIDERANT que l'évolution de la législation et de la réglementation en matière d'archéologie préventive nécessite de mettre à jour les précédentes dispositions régionales relatives à la transmission des dossiers de demandes d'aménagement, notamment les arrêtés fixant les seuils et surfaces de saisine du préfet de région,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : Les zones définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale sur la commune de Guignicourt (Aisne) sont indiquées sur la liste en annexe du présent arrêté et délimitées sur le plan en annexe du présent arrêté.

ARTICLE 2 : Les projets d'aménagement entrant dans le champ de l'article 4 (1^e et 2^e) du décret n° 2004-490 doivent faire l'objet d'une saisine du préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles – service régional de l'archéologie – 5, rue Henri Daussey 80044 Amiens cedex 1) au-dessus des seuils d'emprise au sol des travaux indiqués en légende du plan annexé au présent arrêté.

ARTICLE 3 : En application de l'article 70 du décret n° 2004-490, le zonage archéologique de la commune de Guignicourt (plan et liste, annexés au présent arrêté) sera transmis au maire par le Préfet de département, dans le cadre de la procédure du porter à la connaissance, afin d'être joint au Plan Local d'Urbanisme de la commune.

ARTICLE 4 : En application de l'article 5 du décret n° 2004-490 susvisé, le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du département de l'Aisne. Une copie de l'arrêté sera adressée par le Préfet de département au maire de la commune de Guignicourt.

Fait à Amiens, le

17 JAN. 2011



Annexe : liste des zones archéologiques

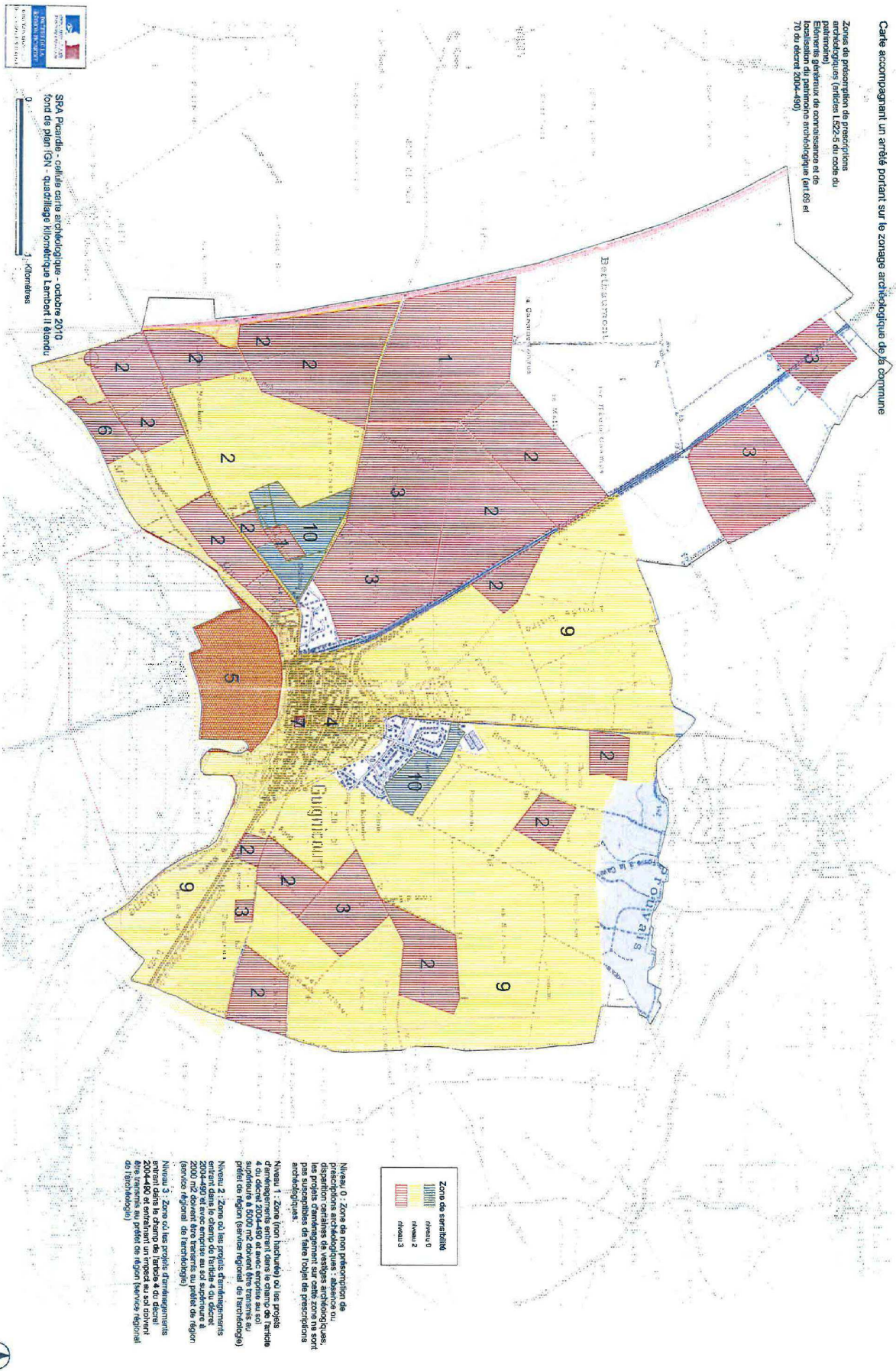
**Liste des zones de sensibilité archéologique
Commune de Guignicourt (02)**

- | | |
|----|--------------------------------------|
| 1 | occupation protohistorique |
| 2 | structure funéraire protohistorique |
| 3 | occupation indéterminée |
| 4 | occupation médiévale (agglomération) |
| 5 | fortification (oppidum) |
| 6 | occupation d'époque romaine |
| 7 | édifice religieux (église) |
| 8 | tranchée 1ere guerre |
| 9 | zone à potentiel archéologique |
| 10 | diagnostic archéologique |

Éléments généraux de connaissance et de localisation du patrimoine archéologique Commune de Guignicourt (02)

Carte accompagnant un arrêté portant sur le zonage archéologique de la commune

Zones de préservation de prescriptions archéologiques (articles L522-5 du code du Patrimoine)
Elémentaires (arrêté préfectoral de connaissance et de localisation du patrimoine archéologique - art.66 et 70 du décret 2004-497)



SRA Picardie - cellule carte archéologique - octobre 2010
fond de plan IGN - quadrillage kilométrique Lambert II étendu

0 3 Kilomètres

Zones de sensibilité	
	Niveau 0
	Niveau 1
	Niveau 2
	Niveau 3

Niveau 0 : Zones de non préservation de prescriptions archéologiques : absence ou disparition certaines de vestiges archéologiques, pas d'éléments de site (trou de prescription archéologique)

Niveau 1 : Zone (ou hautes) ou les projets d'aménagement seront dans le cadre de l'article 4 du décret 2004-497 et avec emprise au sol supérieure à 5000 m² doivent être transmis au préfet de région (service régional de l'archéologie)

Niveau 2 : Zone où les projets d'aménagement entrant dans le cadre de l'article 4 du décret 2004-497 et avec emprise au sol supérieure à 2000 m² doivent être transmis au préfet de région (service régional de l'archéologie)

Niveau 3 : Zone où les projets d'aménagement entrant dans le cadre de l'article 4 du décret 2004-497 et entraînant un impact au sol supérieur à 2000 m² doivent être transmis au préfet de région (service régional de l'archéologie)

ANNEXE 2

LEXIQUE

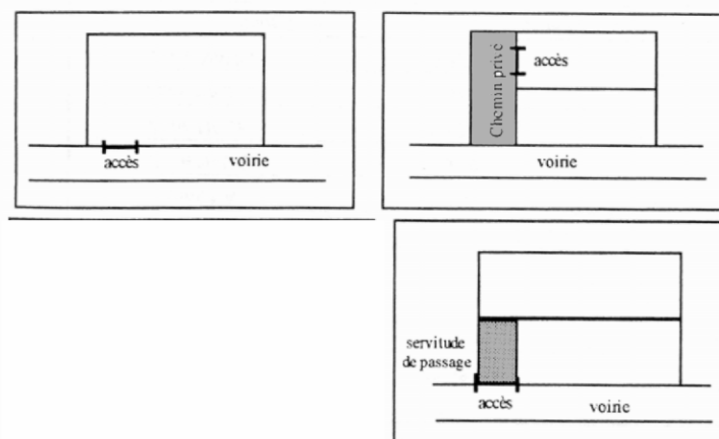
Aabri de jardin

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès

L'accès dont il est question aux articles 3 du présent règlement correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

C'est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique



Acrotere

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

Alignement

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue

Annexes

Construction ou partie de construction qui n'est pas destinée à l'habitat mais à ces dépendances : garage, buanderie, atelier, abris de jardin, local technique d'une piscine ...

Baie

Constitue une baie toute ouverture dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue.

Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas... L'appui des baies est pris dans la partie inférieure de l'ouverture (fenêtre, porte, etc.).

Dans le cadre de l'application du présent règlement, et notamment de ses articles 7 et 8, ne doivent toutefois pas être considérés comme baie :

- les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide,
- les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs,
- les portes non vitrées.

Bardage

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Camping Caravaning

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres.
A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

Construction annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,...

Construction principale

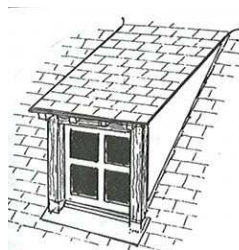
C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Chien-assis ou lucarne rampante

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.



Chien-assis



lucarne rampante

Source : Dicobat 1992



lucarne retroussée, ou à demoiselle; c'est aussi le vrai chien assis

Clôture

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

Comble

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

Construction

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

Construction principale

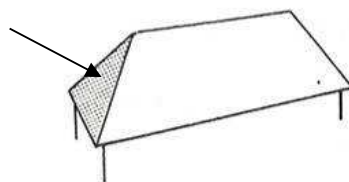
Constitue une construction principale toute construction qui présente une SHON supérieure ou égale à 20 m².

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

Croupe

Pan de toiture rampant à l'extrémité d'un comble.

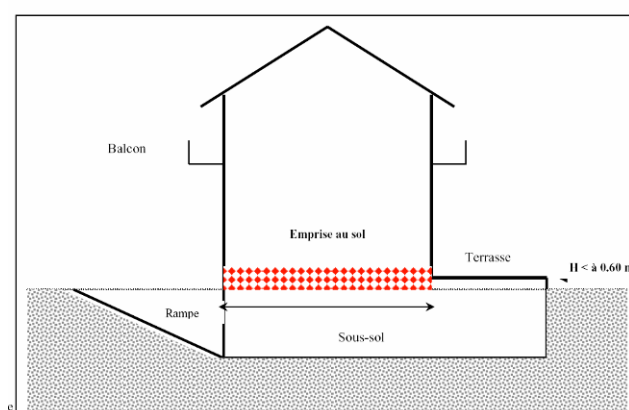


Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.



Emprises publiques

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics...

Équipements techniques

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

Équipement d'intérêt collectif

Établissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Exhaussement

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Façades

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

Faitage

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf. la hauteur de construction)

Le faitage correspond au sommet du toit, c'est-à-dire la ligne supérieure du pan de toiture.

Habitat collectif

Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements), desservis par une entrée collective dans un même immeuble, par opposition à l'habitat individuel.

Habitat individuel

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

Le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.231-1 et L.232.1) définit la maison individuelle comme « tout immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage ».

Habitat Intermédiaire

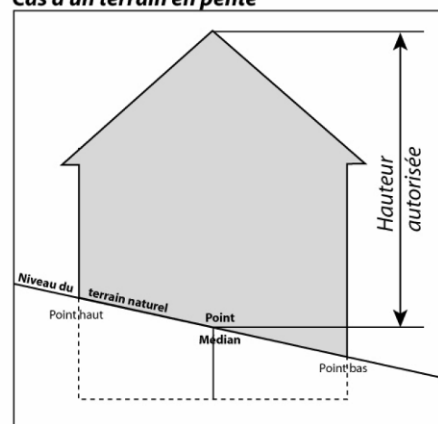
Il se décline sous la forme d'un groupement d'habitat autorisant la réalisation de logements sur deux niveaux maximum, y compris les combles. Par exemple, une construction avec un logement en rez-de-chaussée et un logement à l'étage.

Harpage

Hauteur de construction (art.10)

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

Cas d'un terrain en pente



Limite séparative

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

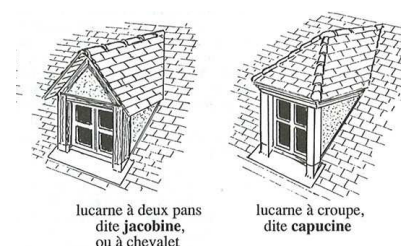
Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. *alignement*).

On distingue :

- les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

Lucarne

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.



Source : Dicobat 1992

Marge de Recul

Bande de terrain inconstructible ou de constructibilité limitée dont la largeur est comptée à partir de l'alignement ou d'une emprise publique. Sur cette bande de terrain, les nouvelles constructions admises sont très limitées et les travaux d'amélioration des constructions existantes peuvent y être admis.

Mitre/mitron

Ouvrage de rétrécissement et de couronnement du sommet d'un conduit de fumée, destiné à limiter l'entrée de la pluie et du vent dans le conduit.

Modénatures

Traitement ornemental de certains éléments d'un édifice pour en exprimer la plastique : la modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief (moultures) ou répétitif (bossage).

Limitée (extension limitée)

Sont considérés comme limités dans le cadre de l'application du présent règlement les travaux conduisant sous forme d'une extension horizontale et/ou verticale (surélévation) à une augmentation de la surface de plancher de la construction existante ne dépassant pas 15 %.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Le mur pignon d'une construction à toiture à double pans est le mur portant les extrémités des pans de toit.

Niveau

Étage, y compris le rez-de-chaussée : 4 niveaux = R + 3 étages.

Niveau droit

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, sur une même verticale. L'ensemble du niveau droit se définit par une hauteur unique entre deux surfaces totalement planes. Ne sont donc pas pris en compte les espaces de mezzanines, etc.

Ordre continu

Les constructions sont dites en ordre continu si elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

Ouvrages en saillie

Balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures...

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 mètres, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.

Pièces principales ou secondaires :

Dans le cadre du présent règlement, les possibilités d'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, peuvent être différentes selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, au repas, au sommeil, au jeu, à la cuisine ou au travail ;
- des pièces secondaires, c'est à dire toutes celles ne constituant des pièces principales, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements, etc...

Plancher

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Rampe : Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier.

Recul

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

Retrait

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Rez-de-chaussée

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

Saillie :

Éléments d'architecture, corps d'ouvrage, qui est en avant de l'alignement d'une façade : les balcons, corniches, pilastres, contreforts sont des saillies.

Servitudes

En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le P.L.U. les reprend dans un but d'information et de classification.

Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

Sol ou terrain naturel

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

Surface de plancher :

La surface de plancher (SDP) est, en France, une unité de calcul des surfaces de constructions créée par l'ordonnance no 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et le décret no 2011-2054 du 29 décembre 2011, et qui sert, à compter du 1er mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.

Cette notion se substitue aux anciennes surface hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON), et est destinée à simplifier le calcul des surfaces prises en compte dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme, tout en générant des possibilités de construire supérieures, de l'ordre de 10 %.

Sous-sol

Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

Terrain d'assiette

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

Toiture terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.

Trumeau

Pan de mur situé entre deux baies. Lorsque la séparation des baies est étroite, c'est une pile, un pilier central ou un meneau.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...). Toutefois les chemins piétonniers ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

Voie ouverte au public

S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

Voie réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs

S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

Voie privée

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif...).