

Extrait du règlement du PLU : ZONE UL



COMMUNE DE MONÉTEAU - SOUGERES DEPARTEMENT DE L'YONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT PIECE 5/7

Date de la délibération du Conseil Municipal approuvant l'élaboration du PLU :
10 octobre 2011

Dates des délibérations du Conseil Municipal approuvant les successives
modifications et révisions du PLU affectant ce document :

10 JUIN 2013	10 JUIN 2013	10 JUIN 2013



Identification et évolution du document

Éléments			
Titre du document		Règlement du PLU	
Date d'approbation de l'élaboration du PLU		Le 10/10/2011	
Modification simplifiée	Ajout d'une obligation de construction de 20% à 25% de logements locatifs aidés pour les opérations de plus de 5 logements dans les zones UB, UBa et UA	Approbation le 10 juin 2013 (délibération n°2013/059)	Modification des pages 12 et 20
Modification simplifiée	Ajout dans la liste des constructions et installations autorisées de la zone UBh, les établissements à vocation sociale	Approbation le 10 juin 2013 (délibération n°2013/061)	Modification de la page 20
Modification simplifiée	Remplacement des termes « SHON » et « SHOB » par le terme « surface de plancher »	Approbation le 10 juin 2013 (délibération n°2013/057)	Modification des pages 25, 33, 47, 54, 55 et 69



TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES



Article 1^{er} : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Monéteau – Sougères.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes.

- ✓ Zones urbaines : UA, UB (UBa – Ubh), UE (UEc - UEr), UL,
- ✓ Zone à urbaniser : 1AU, 1AUE, 2AU (2AUet)
- ✓ Zones naturelles et forestières : A (Anc), N (Ns, Ne, Nv, Nh).

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des emplacements réservés.

Article 3 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

« Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ».

Article 4 : Rappels

- Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 14 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.
- La division d'une unité foncière, sur une période de moins de 10ans, en plus de 2 lots, qui prévoit la réalisation de voies ou espaces communs ou qui est située dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, est soumise à permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
 - Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.
- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.



- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :
 - Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.
- Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article **L.123-1-5-7** :
 - Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (en annexe).
 - La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421-28.e du CU).
 - Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.L.421-12 du CU).
- Au titre de la réglementation sur **l'archéologie préventive**, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.
- Les terrains cultivés à protéger, repérés au titre de **l'article L123-1-5-9°** du Code de l'Urbanisme, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- Conformément à la délibération du Conseil Municipale en date du 1er décembre 2008, toutes les démolitions sont soumises à permis de démolir.



TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UL

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdits :

- le stationnement isolé de caravanes,
- les dépôts d'ordures ménagères et de matériaux, les résidus urbains,
- les constructions légères sans fondation à usage d'habitation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les constructions et installations à vocation artisanale, agricole commerciale, de bureau, d'industrie, et d'entrepôt,
- les constructions à usage d'habitation, excepté celles mentionnées à l'article UL2.

1.2 – DISPOSITION COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE)

Les installations et occupations du sol interdites telles que définies dans le règlement du PPR.

Article UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Sont admis sous condition :

- les aménagements, installations, extensions et les bâtiments à condition d'être nécessaires à des activités à caractère sportif et de loisirs,
- les constructions et installations nécessaires aux équipements publics, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de service public,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités.

2.2 – DISPOSITION COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS TRAMES EN ROUGE OU EN BLEU AU DOCUMENT GRAPHIQUE) :

Les installations et occupations du sol doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables telles que définies dans le règlement du PPR.

2.3 – SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES DE TRANSPORT TERRESTRE (PLAN EN ANNEXE)

Les constructions d'habitation autorisées dans la zone sont admises à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UL 3 : Accès et voirie

3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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.

3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UL 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 - EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou de sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, de manière privilégiée, sur la parcelle mais lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau.

4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

Toute création de voie devra s'accompagner des éléments de sécurité et de confort (éclairage suffisant, trottoirs accessibles aux PMR...).



Article UL 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

6.2 - CAS PARTICULIERS

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, une implantation respectant un retrait identique à celui de la construction initiale pourra être admise.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul imposé à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

Article UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 5 m minimum.

7.2 - CAS PARTICULIERS

Les constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique doivent s'implanter en respectant un retrait minimal de 3 m. Une implantation dans une bande de 0 à 3 m est toutefois admise pour des contraintes techniques justifiées.

Article UL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UL 9 : Emprise au sol

9.1 – DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface du terrain (unité foncière).

9.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Cette règle ne s'applique pas aux constructions à vocation d'équipement public, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de service public.



Article UL 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - HAUTEUR MAXIMALE :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9,5 m à l'égout du toit,
- et 13,5 m au faîtage.

10.3 - CAS PARTICULIERS :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux installations techniques de grandes hauteurs (antennes, pylônes, châteaux d'eau, installations de production d'énergie renouvelable...).

Article UL 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels.

11.1 – ELEMENTS TECHNIQUES

Les dépôts de tous types et éléments techniques (citernes de combustibles non enterrées, climatiseurs et antennes paraboliques,...) ne doivent pas être implantés sur la façade donnant sur l'espace public.

11.2 - TOITURES

Les toitures monopente sont interdites sauf pour les éléments d'une composition d'ensemble ou les annexes.

Les toitures seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton flammé. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les toitures des bâtiments principaux seront composées de plusieurs éléments présentant des pentes supérieures à 40°, elles pourront comprendre des petites parties en toiture terrasse. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les bâtiments dont l'architecture présente un caractère exceptionnel pourront justifier l'emploi de matériaux tels que l'ardoise ou le cuivre.

11.3 - FAÇADES

▫ **MATERIAUX**

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

▫ **COULEURS**

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Le blanc pur et les tons criards sont interdits.



11.4- CAPTEURS SOLAIRES

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

11.5 - CLOTURES

En bordure des voies, les clôtures seront uniquement végétales éventuellement doublées d'un grillage à maille carrée.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.

En cas d'absence de clôture sur rue, les espaces laissés visibles seront paysagés.

11.6 - CLAUSES PARTICULIERES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :

- extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci, ou réfection d'une toiture,
- projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudiée et projet aux concepts innovants en matière d'écologie,
- équipement public.

Article UL 12 : Stationnement

12.1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

12.2 – NORMES DE STATIONNEMENTS

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et doit être adapté aux opérations prévues sur le site.

12.3 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UL 13 : Espaces libres

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les plantations doivent être d'essences locales et variées.

Les aires de stationnements et de camping doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.



Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UL 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.