

# COMMUNE DE GUISE

## Dossier de Modification du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme



## Pièce n°2 Traduction réglementaire

Vu pour être annexé à la délibération en date du

*30/06/2014*

Approuvant le projet de modification du **P**lan **L**ocal  
d'**U**rbanisme de Guise

Cachet de la mairie

et

Signature du Maire



*[Handwritten signature]*



16 rue Rayet Liénart – 51 420 Witry-lès-Reims

tél : 03 26 50 36 86 – fax : 03 26 50 36 80

e-mail : [bureau.etudes@geogram.fr](mailto:bureau.etudes@geogram.fr)

# Sommaire

- I. Traduction au plan de zonage ..... p 3
- II. Traduction au règlement ..... p 5
- III Traduction au rapport de présentation..... p 27
- IV Traduction aux orientations d'aménagement ..... p 28



# I. Traduction au plan de zonage

## Ci-joint :

- ❖ Document graphique n°1.1 : Extrait du Plan de zonage ACTUEL de GUISE.
  
- ❖ Document graphique n°1.2 : Extrait du Plan de zonage MODIFIE de GUISE.



## II. Traduction au règlement

### Ci-joint

- ❖ Règlement de la zone UC avant la procédure de modification du PLU
  
- ❖ Règlement de la zone UC du PLU modifié

## **A. Règlement du PLU actuel**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Zone urbaine correspondant aux extensions plus récentes de l'habitat réalisées sous forme d'opérations d'ensemble ou au gré des opportunités foncières. Elle comprend le secteur UCd, secteur regroupant un secteur d'habitat à faible densité; cette spécificité est maintenue.

*Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres et 30 mètres de part et d'autre de la RD 1029 et de la RD 946) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.*

### ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ✓ Les carrières.
- ✓ Les campings et caravanings soumis à autorisation préalable.
- ✓ Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,

### ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- ✓ Les installations classées ou non dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- ✓ Au sein des périmètres d'isolement des bâtiments d'élevage identifiés sur le plan n°4.2.C, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à l'avis de la Chambre d'Agriculture.
- ✓ Dans l'emprise de la zone inondable et dans l'attente de l'approbation du PPRI, toutes constructions et installations peuvent faire l'objet de prescriptions particulières.

### ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

#### **3.1. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers

des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie présentant le moins de risque pour la circulation.

### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.
- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement d'ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
- *Dans le cadre de réalisation d'ensembles de logements, les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux cas d'urgence (incendie, secours, etc...).*
- *Les groupes de garages individuels (à partir de 3) doivent être disposés dans des parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule sortie et une seule entrée sur la voie publique. Toutefois, les groupes de garages individuels desservis par une voie privée pourront être implantés en bande le long de celle-ci.*
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

## **ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **4.2. Assainissement**

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires 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 s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

#### **ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6.1.** Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et 10 mètres au sein du secteur UCd.

**6.2.** Lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble riverain en bon état déjà construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant la même marge de reculement que le bâtiment existant.

**6.3.** Les extensions de bâtiments jouxtant des constructions existantes peuvent également être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

**6.4.** Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

#### **ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1.** Les constructions peuvent être réalisées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, à l'exception du secteur UCd.
- soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives, à l'exception du secteur UCd.
- soit en retrait des deux limites séparatives.

**7.2.** Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres s'il s'agit de murs percés de deux baies ou plus constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, à l'exclusion des combles aménagés,
- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas et 5 mètres au sein du secteur UCd.

**7.3.** Lorsqu'une construction doit s'implanter dans un ensemble bâti à l'alignement,

et où l'ordre continu domine, la construction nouvelle devra être édifée sur au moins une limite latérale de propriété.

## **ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non contiguës doivent être édifées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL**

---

9.1. Il n'est pas fixé de règle.

9.2. Au sein du secteur UCd, l'emprise au sol des bâtiments affectés uniquement à l'habitation et à ses annexes ne peut excéder 30 % de la surface totale de la parcelle. Pour toute parcelle appelée à recevoir des constructions non affectées uniquement à l'habitation et à ses annexes, les coefficients ci-dessus peuvent être majorés de 10 %.

## **ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

10.1. La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1+ combles) ou 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

10.2. En tout état de cause, la bonne intégration au volume bâti existant reste la règle en vertu de laquelle des adaptations plus ou moins restrictives pourront être exigées.

10.3. Dans le cas de rénovation ou reconstruction la hauteur d'origine pourra être conservée.

## **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1. Généralités**

- Les projets de dessin contemporain faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à

édifier ou à modifier sont de nature à 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.

**- Sont interdits :**

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive telle que vérandas et marquises, qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

**11.2. Le volume 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.
- Les constructions isolées, sauf celles de faible importance (moins de 70 m<sup>2</sup> hors œuvre au sol) seront obligatoirement rectangulaire, le rapport longueur/largeur des constructions ne devant jamais être inférieur à 1,4.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
- Dans le cas où le perron d'accès devrait compter plus de cinq marches il devra être prévu un escalier intérieur.
- Les perrons autorisés seront traités de préférence en maçonnerie pleine formant garde-corps.

**11.3. Les toitures**

- Les toitures des constructions à rez-de-chaussée seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 45° sans débordement latéral. Le pignon sera, si possible, en saillie par rapport à la couverture.
- Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 mètres de faîtage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux (croupes) qui devra même être supérieure si possible.
- Ailleurs, les toitures des constructions à R + 1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.
- En tout état de cause, une bonne intégration dans l'environnement bâti reste primordiale, en vertu de quoi des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
- Le matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate, de la tuile

mécanique sans nervures et de couleur proche de celle de la tuile plate, ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillages identiques.

- Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les "chiens assis" ou lucarnes rampantes sont interdits.
- Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci.
- Les paraboles seront de teinte neutre, de dimension modeste ; elles seront installées de préférence côté jardin ou derrière une cheminée ou dans le jardin, non visibles depuis l'espace public. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faîtages.

#### **11.4. Les murs**

- Seules les briques pleines traditionnelles, appareillées simplement conformément à l'usage traditionnel, avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief, peuvent être laissées apparentes.
- Les piliers obliques sont interdits.
- Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.
- Le blanc pur est interdit.

#### **11.5. Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)**

- Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et la dimension des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, de proportion voisine de 2/1).
- Les ouvertures des façades apparentes des sous-sols seront en harmonie avec l'ensemble, en fonction de la hauteur disponible.
- Les linteaux seront droits ou en arc surbaissé.
- Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur légère à l'exclusion de teintes criardes.
- Les grilles et balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.
- Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres intégrés dans la maçonnerie, non visibles de l'extérieur.

#### **11.6. Les garages et annexes**

- Les annexes et garages devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie

avec celle-ci 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 autorisé pour celle-ci.

- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.
- Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.
- Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite.
- Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les annexes et garages accolés à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

#### **11.7. Les constructions diverses :**

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

#### **11.8. Les clôtures**

- Les clôtures doivent être de style sobre, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, et compatibles avec les matériaux utilisés pour la construction principale.
- Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.
- Sur rue les clôtures pourront, en outre, être constituées :
  - soit d'un mur plein de 1,20 mètres de hauteur (en briques pleines ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique),
  - soit d'un muret de 0,60 mètres de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,70 mètres. Les barreaudages verticaux sont recommandés,
  - soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

#### **11.9 Les abris de jardin**

- La superficie totale des abris de jardin est limitée à 12m<sup>2</sup> et à raison d'un seul abri par unité foncière.

- Ils seront accolés aux limites séparatives et masqués par un abri végétal s'ils sont visibles de la rue.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.70 mètres au faîtage. Les abris en tôle sont interdits.

## **ARTICLE UC 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé :

### **- Pour les constructions à usage d'habitation**

- **pour les immeubles collectifs**, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre construite avec au moins 1,5 place par logement. 50 % des parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.
- **pour les logements individuels**, 2 places de stationnement.

*Pour les logements locatifs financés avec prêt de l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.*

Des adaptations pourront être apportées à cette norme dans le cas de constructions individuelles implantées à l'alignement, en ordre continu et ne faisant pas partie d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

**- Pour les constructions à usage de bureau** (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de bureau hors œuvre construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

### **- Pour les établissements commerciaux**

- **Commerces** : Une surface de parking au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement, dès que celui-ci présente une surface de vente au moins égale à 100 m<sup>2</sup>.
- **Hôtels restaurant** : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**- Pour les salles de spectacles ou de réunions** : 1 place de stationnement pour deux places.

**- Pour les établissements industriels, artisanaux, et les activités diverses** : 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre la construction. Toutefois, le

nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>. En outre, lorsque leur surface excède 2.000 m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances. Tout parking excédant 250 m<sup>2</sup> de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

### **ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

La composition des espaces libres et espaces verts doit être simple afin d'éviter tout excès, toute surcharge et tout décor compliqué.

#### **- Espaces privés :**

Les parties de parcelles libres devant toute construction et installation ainsi que les marges latérales doivent être aménagées et soigneusement entretenues.

#### **- Espaces communs**

- **Habitat collectif** : Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher hors œuvre des constructions doit être aménagée en espaces verts organisés pour les jeux et la détente, mais n'incluant pas les espaces voués uniquement à l'ornementation.

- **Habitat individuel** : Dans les opérations d'ensemble, une surface au moins égale à 15 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts, espaces de jeux ou de détente, accompagnement de voirie destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux

### **ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **B. Règlement du PLU modifié**

*Les modifications apportées au règlement en vigueur dans le cadre de cette procédure de modification sont signalées par un ombrage grisé.*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Zone urbaine correspondant aux extensions plus récentes de l'habitat réalisées sous forme d'opérations d'ensemble ou au grés des opportunités foncières. Elle comprend le secteur UCd, secteur regroupant un secteur d'habitat à faible densité; cette spécificité est maintenue.

*Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres et 30 mètres de part et d'autre de la RD 1029 et de la RD 946) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.*

### ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ✓ Les carrières.
- ✓ Les campings et caravanings soumis à autorisation préalable.
- ✓ Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,

### ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- ✓ Les installations classées ou non dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- ✓ Au sein des périmètres d'isolement des bâtiments d'élevage identifiés sur le plan n°4.2.C, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à l'avis de la Chambre d'Agriculture.
- ✓ Dans l'emprise de la zone inondable et dans l'attente de l'approbation du PPRI, toutes constructions et installations peuvent faire l'objet de prescriptions particulières.

### ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

#### **3.1. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie présentant le moins de risque pour la circulation.

### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.
- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement d'ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
- Dans le cadre de réalisation d'ensembles de logements, les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux cas d'urgence (incendie, secours, etc...).
- Les groupes de garages individuels (à partir de 3) doivent être disposés dans des parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule sortie et une seule entrée sur la voie publique. Toutefois, les groupes de garages individuels desservis par une voie privée pourront être implantés en bande le long de celle-ci.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

## **ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **4.2. Assainissement**

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires 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 s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles, caniveaux, noues ou autres dispositifs de collecte et d'acheminement des eaux pluviales à l'air libre, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la consultant.

#### **ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies. Ne sont pas soumis à cette règle les terrains en angle lorsque la composition urbaine le justifie (les terrains en angles correspondent aux unités foncières dont deux cotés adjacents sont des limites séparatives avec le domaine public).

Au sein du secteur UCd, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 10 mètres de l'alignement.

**6.2.** Lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble riverain en bon état déjà construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant la même marge de reculement que le bâtiment existant.

**6.3.** Les extensions de bâtiments jouxtant des constructions existantes peuvent également être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

**6.4.** Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

## **ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1. Les constructions peuvent être réalisées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, à l'exception du secteur UCd.
- soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives, à l'exception du secteur UCd.
- soit en retrait des deux limites séparatives.

7.2. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres et 5 mètres au sein du secteur UCd.

7.3. Lorsqu'une construction doit s'implanter dans un ensemble bâti à l'alignement, et où l'ordre continu domine, la construction nouvelle devra être édifiée sur au moins une limite latérale de propriété.

## **ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL**

---

9.1. Il n'est pas fixé de règle.

9.2. Au sein du secteur UCd, l'emprise au sol des bâtiments affectés uniquement à l'habitation et à ses annexes ne peut excéder 30 % de la surface totale de la parcelle. Pour toute parcelle appelée à recevoir des constructions non affectées uniquement à l'habitation et à ses annexes, les coefficients ci-dessus peuvent être majorés de 10 %.

## **ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

10.1. La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1+ combles) ou 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

- **Pour les constructions à usage de bureau** (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de bureau hors œuvre construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

- ***Pour les établissements commerciaux***

- **Commerces** : Une surface de parking au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement, dès que celui-ci présente une surface de vente au moins égale à 100 m<sup>2</sup>.

- **Hôtels restaurant** : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- **Pour les salles de spectacles ou de réunions** : 1 place de stationnement pour deux places.

- **Pour les établissements industriels, artisanaux, et les activités diverses** : 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>. En outre, lorsque leur surface excède 2.000 m<sup>2</sup>, les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances. Tout parking excédant 250 m<sup>2</sup> de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

## **ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

La composition des espaces libres et espaces verts doit être simple afin d'éviter tout excès, toute surcharge et tout décor compliqué.

- **Espaces privatifs** :

Les parties de parcelles libres devant toute construction et installation ainsi que les marges latérales doivent être aménagées et soigneusement entretenues.

- **Espaces communs**

Dans les opérations d'ensemble, une surface au moins égale à 10 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts, espaces de jeux ou de détente, accompagnement de voirie destinés à améliorer le cadre de vie des

habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux

---

**ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**10.2.** En tout état de cause, la bonne intégration au volume bâti existant reste la règle en vertu de laquelle des adaptations plus ou moins restrictives pourront être exigées.

**10.3.** Dans le cas de rénovation ou reconstruction la hauteur d'origine pourra être conservée.

## **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Généralités**

- Les projets de dessin contemporain faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à 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.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne 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.

#### **- Sont interdits :**

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive telle que marquises, qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

### **11.2. Le volume 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.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente

par rapport au sol naturel sont interdits.

- Dans le cas où le perron d'accès devrait compter plus de cinq marches il devra être prévu un escalier intérieur.
- Les perrons autorisés seront traités de préférence en maçonnerie pleine formant garde-corps.

### **11.3. Les toitures**

- Les toitures des constructions seront d'une inclinaison minimum de 37°. En tout état de cause, une bonne intégration dans l'environnement bâti reste primordiale, en vertu de quoi des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
- Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 mètres de faîtage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 37° minimum, y compris celle des versants latéraux (croupes) qui devra même être supérieure si possible.
- Le matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate, de la tuile mécanique sans nervures et de couleur proche de celle de la tuile plate, ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillages identiques.
- Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les "chiens assis" ou lucarnes rampantes sont interdits.
- Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci.
- Les paraboles seront de teinte neutre, de dimension modeste ; elles seront installées de préférence côté jardin ou derrière une cheminée ou dans le jardin, non visibles depuis l'espace public. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faîtages.

### **11.4. Les murs**

- Seules les briques pleines traditionnelles, appareillées simplement conformément à l'usage traditionnel, avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief, peuvent être laissées apparentes.
- Les piliers obliques sont interdits.
- Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.
- Le blanc pur est interdit.

### **11.5. Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)**

- Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme

et la dimension des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, de proportion voisine de 2/1).

- Les ouvertures des façades apparentes des sous-sols seront en harmonie avec l'ensemble, en fonction de la hauteur disponible.
- Les linteaux seront droits ou en arc surbaissé.
- Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur légère à l'exclusion de teintes criardes.
- Les grilles et balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.
- Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres intégrés dans la maçonnerie, non visibles de l'extérieur.

#### **11.6. Les garages et annexes**

- Les annexes et garages devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci 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 autorisé pour celle-ci.
- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.
- Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.
- Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite.
- Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les annexes et garages accolés à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

#### **11.7. Les constructions diverses :**

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

#### **11.8. Les clôtures**

- Les clôtures doivent être de style sobre, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et compatibles avec les matériaux utilisés pour la construction

principale.

- Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.
- Sur rue les clôtures pourront, en outre, être constituées :
  - soit d'un mur plein de 1,20 mètres de hauteur (en briques pleines ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique),
  - soit d'un muret de 0,60 mètres de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,70 mètres. Les barreaudages verticaux sont recommandés,
  - soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

### **11.9 Les abris de jardin**

- La superficie totale des abris de jardin est limitée à 12m<sup>2</sup> et à raison d'un seul abri par unité foncière.
- Ils seront accolés aux limites séparatives et masqués par un abri végétal s'ils sont visibles de la rue.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.70 mètres au faîtage. Les abris en tôle sont interdits.

## **ARTICLE UC 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Il est exigé :

### **- Pour. les constructions à usage d'habitation**

- **pour les immeubles collectifs**, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre construite avec au moins 1,5 place par logement. 50 % des parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.

- **pour les logements individuels**, 2 places de stationnement.

*Pour les logements locatifs financés avec prêt de l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.*

Des adaptations pourront être apportées à cette norme dans le cas de constructions individuelles implantées à l'alignement, en ordre continu et ne faisant pas partie d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

## III. Traduction au rapport de présentation

Les changements apportés au rapport de présentation en vigueur dans le cadre de cette procédure de modification concernent le tableau des surfaces des zones du document d'urbanisme.

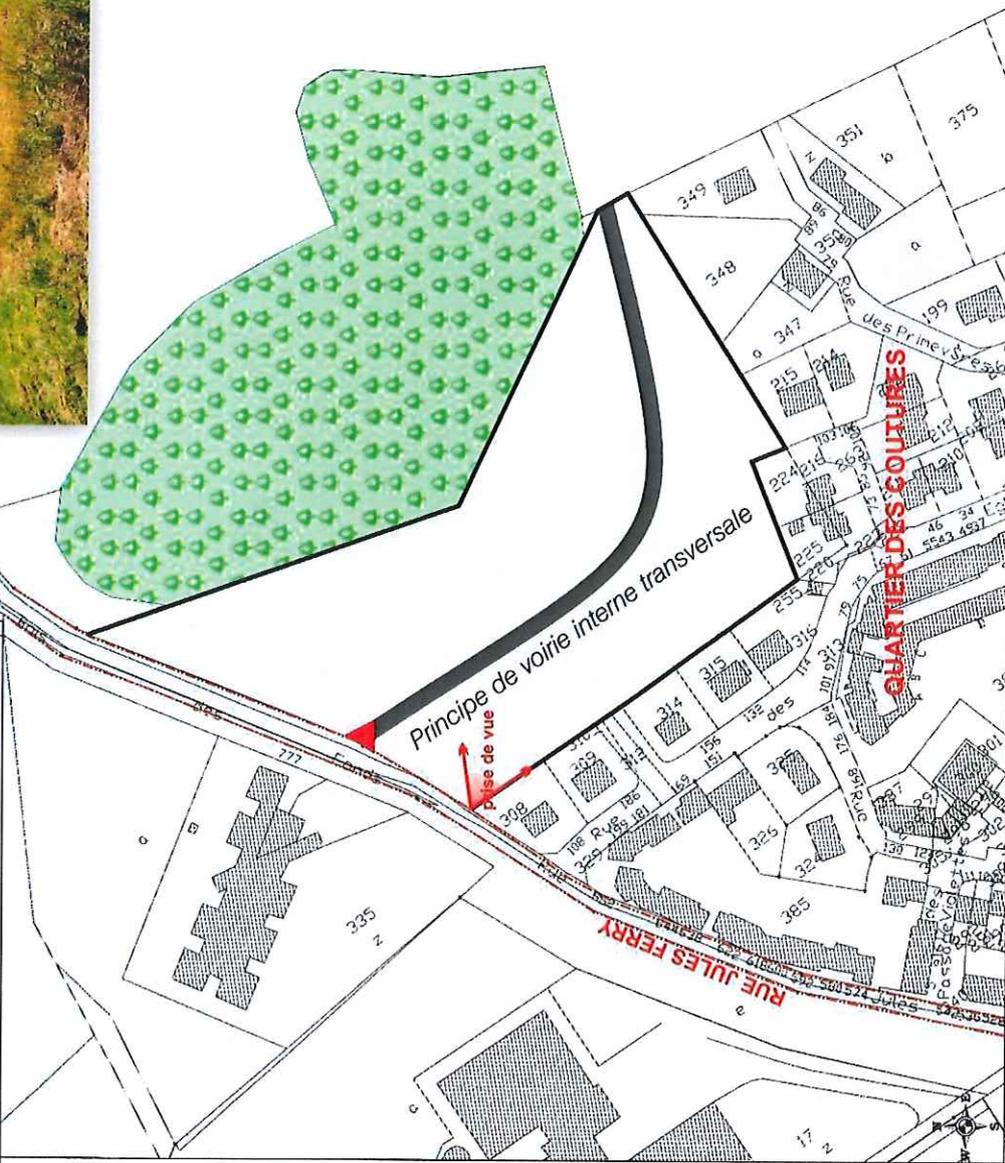
**TABLEAU COMPARATIF DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLU CONCERNEES PAR LA MODIFICATION**

<b>Nom des zones</b>	<b>Superficie avant modification</b>	<b>Superficie après modification</b>
<b>UC</b>	42 hectares 80 ares	<b>44 hectares 10 ares</b>
<b>2AU</b>	1 hectare 25 ares	<b>néant</b>

# **IV. Traduction aux orientations d'aménagement**

## **A. Orientation d'aménagement du secteur des Coutures du PLU actuel**

Plan Local d'Urbanisme de la ville de GUISE  
 Orientations d'aménagement sectoriel  
 Proposition d'accès et de desserte  
 de la zone dite des Coutures  
 Extrait de plan au 1/2 000



-  Accès existant viabilisés
-  Accès à la zone à urbaniser
-  Voirie interne projetée
-  Espaces boisés à conserver

**Superficie totale : 2 hectares**  
**Capacité d'accueil : 1.55 hectares**  
**soit 19 lots sur des parcelles moyennes de 800 m<sup>2</sup>**  
**Accès à la zone depuis la rue Jules Ferry**

**QUARTIER DES COUTURES**

## B. Orientation d'aménagement du secteur des Coutures du PLU modifié

