

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Caractère de la zone : Zone urbaine dense à vocation d'habitat en situation de ceinture agricole.

Secteur Uba : Zone urbaine en situation de ceinture agricole au nord du village.

Secteur Ubb : Zone urbaine de ceinture agricole cotés OUEST et EST du village.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ub1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Tout nouveau bâtiment à usage agricole qui ne serait pas en continuité d'un corps de ferme en activité,
- les établissements hippiques,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue (articles R443-6 et suivants, R443-7 et suivants du code de l'urbanisme),
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R443-13.1 du code de l'urbanisme,
- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du code de l'urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussière, de la circulation,
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R444-1 et suivants soumis au code de l'urbanisme,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme,
- tout bâtiment et toute installation à caractère industriel,
- les dépôts à ciel ouvert autres que ceux liés à une activité existante et dans son enceinte.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappels :

- . *L'édification de clôtures est soumise à autorisation.(déclaration de travaux)*
- . *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

Toutefois, sont autorisées sous conditions :

- Les hôtels et les restaurants sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

- les groupes de garages sous réserve d'une intégration architecturale et implantés en retrait de l'alignement sur rue, et à condition d'être liés et nécessaires aux habitations.
- les installations classées ou non dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
 - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique qui seront construits dans les secteurs affectés par le bruit de la RN 31 tels que définis au titre I, doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs, conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

Sauf application d'une disposition d'alignement, sont autorisées en faisant abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants :

- les constructions et installations d'intérêt général,
- les extensions ou additions de faible importance représentant au maximum 20% de la SHON du bâtiment concerné à la mise en vigueur du P.L.U. et pour un maximum de 50 m². Toutefois pour les bâtiments de moins de 100 m², une extension de 20 m² sera autorisée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub3 - Accès et voirie

Accès :

Accès : L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans une zone urbanisable.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité (visibilité, vitesse sur la voie,...), de la topographie des lieux, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future (type de trafic généré par la construction).

Les groupes de garages doivent présenter un accès unique sur la voie

Voirie :

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques doivent correspondre à leur destination et à leur importance.

Les impasses de plus de 40m ouvertes à la circulation automobile et destinées à un usage collectif sont interdites.

Article Ub4 - Desserte par les réseaux

Electricité/ télédistribution

Les lotissements ou les ensembles d'habitations nécessitant la réalisation d'une voie devront prévoir l'aménagement des réseaux électriques et de télécommunication en souterrain.

Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Le dispositif d'assainissement individuel doit alors pouvoir être mis hors circuit, de manière à ce que la construction puisse se raccorder au réseau public quand celui-ci sera mis en place.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...). Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'absorption des eaux pluviales, des fossés ou des dispositifs à ciel ouvert sont à préférer (les fossés repérés sur le plan de zonage sont à préserver).

Article Ub5 - Caractéristiques des terrains

Terrains non raccordés au réseau d'assainissement collectif

Pour être constructible, tout terrain non desservi par l'assainissement collectif doit avoir une superficie d'au moins 500 m² pour un logement et 100m² de plus par logement supplémentaire.

Terrains raccordés au réseau d'assainissement collectif

Non réglementé

Article Ub6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pour toute la zone sauf dans le secteur Ubb :

S'il n'existe pas de mur de clôture sur rue, opaque, de qualité, et d'une hauteur minimale de 2,20 m, les nouvelles constructions seront édifiées à l'alignement. Si la totalité de la façade du terrain hors accès n'est pas couverte, un mur opaque de 2,20m de haut prolongera la construction préservant ainsi la continuité du front bâti.

Sauf pour l'extension d'habitations ou d'activités existantes, l'aménagement ou le changement d'affectation de bâtiments existants en bon état à la mise en place du PLU, les constructions principales à usage d'habitation devront être implantées dans une bande de 20 m et les constructions annexes dans une bande de 30 m à compter de l'emprise publique.

- Au delà de 30 m, seules les annexes représentant au total un maximum de 12m² de surface au sol seront autorisées.

Les retraits possibles :

Un retrait partiel de la construction inférieur à 2,00 mètres par rapport à l'alignement pourra être autorisé pour des raisons de topographie ou de configuration des parcelles. Un mur de clôture sera alors réalisé en continuité de la façade de la construction autorisée.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul des retraits : les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture et les balcons dès lors que leur profondeur n'excède pas 0,50 m.

Secteur Ubb :

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 30 m à compter de l'emprise publique.

Article Ub7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Limite séparative : l'article 7 régit l'implantation des constructions par rapport aux limites latérales et de fond de parcelle, qui n'est pas concernée par l'article 6.

Dans la bande de constructibilité de 30 m ;

Les constructions doivent être édifiées :

- en Uba sur au moins une limite séparative et avec une marge (M) au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée sans jamais être inférieure à 3 m sur les autres limites,
- en Ubb, les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être édifiées avec une marge (M) au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée sans jamais être inférieure à 3 m.

Au-delà de la bande de constructibilité de 30 m :

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative (sauf bâtiments agricoles)

Article Ub8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique :

Non réglementé

Article Ub9 - Emprise au sol

Emprise au sol : il s'agit de la projection verticale des constructions au sol. Ne sont pas pris en compte les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture et les balcons dès lors que leur profondeur n'excède pas 0,50 m.

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport entre l'emprise au sol du bâtiment et la surface totale du terrain comprise dans la zone Ub.

Secteur Uba

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 30% de la surface du terrain.

Secteur Ubb

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 20% de la surface du terrain.

Article Ub10 - Hauteur des constructions

La hauteur minimale des constructions principales est de 7m à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus élevé de la chaussée, situé face à la construction.

La hauteur maximale des constructions est limitée par le nombre d'étages : Au maximum Rez-de-chaussée + deux étages + combles.

Article Ub11 - Aspect extérieur

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques du tissu urbain dans lequel il s'inscrit.

Elles doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur (article R 111-21 du Code de l'urbanisme).

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Rappel : l'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R 421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Matériaux

- Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte comparable au mortier bâtard ou à la chaux à l'exclusion du blanc pur.

- Lorsque les façades sont en pierres ou en moellons les joints doivent être de la même teinte que le matériau principal.

- Les sous-sols apparents doivent être traités de la même manière que l'ensemble de la construction.

Couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble
- souligner, éventuellement, le rythme des façades

Le blanc pur est interdit.

Baies

- Les baies éclairant les pièces principales d'habitation doivent être plus hautes que larges, le rapport entre la hauteur et la largeur ne doit pas être inférieur à 1,3.

Toitures

- La pente des toitures des habitations et des annexes accolées sera d'au moins 45° sauf pour les vérandas et les dispositifs de récupération d'énergie solaire.

- Les matériaux des toitures et des dispositifs et installations situés sur le toit à l'exception des bâtiments agricoles et des vérandas seront des tuiles bruniées, des ardoises, ou des matériaux d'aspect similaire.

- Les châssis de toit doivent être plus haut que large et mesurer au maximum 0,78m x 0,98m.

- Un encuvement d'au moins 0,8 m est imposé.

Clôtures

Clôtures sur rues

- Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les murs de clôture sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Ils doivent être composés de matières minérales et être opaques, et d'une hauteur comprise entre 2.20m et 2,50 m;

Les plaques de ciment sont interdites pour les clôtures sur rue et celles allant de la façade des constructions à la voirie.

Les portes et portails sur rue, devront par leurs formes, leurs matériaux et leurs couleurs, présenter une simplicité d'aspect. L'utilisation du bois est recommandée.

Clôtures latérales et de fond de parcelle

Les clôtures latérales et de fond de parcelles participent à la qualité des limites du bourg. Elles contribuent en grande partie à l'image que le village renvoie lorsqu'on l'aborde, et à la manière dont Nointel existe dans le paysage.

Elles seront constituées de grillage doublé d'une haie composée d'essences locales.

Les clôtures constituées de plaques de ciment d'une hauteur inférieure à 0.5m et surmontées d'une grille sont autorisées à condition qu'elles soient doublées d'une haie vive composée d'essences locales.

Les murs de clôture existants et en bon état devront être préservés sauf en cas de disposition d'alignement ou d'aménagement d'accès.

Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal et doivent de préférences reliées aux bâtiments existants.

L'utilisation du bois non teinté est autorisée pour la construction des annexes édifiées au-delà de 30 mètres de l'emprise publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

Article Ub12 - Stationnement des véhicules

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

En particulier, il est exigé :

- 1 place de stationnement **par logement locatif financé par un prêt aidé par l'état,**
- **pour les constructions à usage d'habitation individuelle,** 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété,
- **pour les constructions à usage d'habitation collective,** une place de stationnement par tranche de 60m² de surface hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement,
- **pour les constructions à usage de bureau et d'activités artisanales** 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette de construction,
- **pour les constructions à usage de commerce** de plus de 300 m² de surface de vente, 1 place par tranche de 25m² de surface de vente,
- **pour les hôtels et les restaurants,** 1 place de stationnement par chambre ou par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

Les stationnements à ciel ouvert devront être réalisés de préférence avec des matériaux perméables (sol stabilisé, pavés à joints vifs,...) afin de limiter l'imperméabilisation du sol.

Article Ub13 - Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal), de manière à participer à leur insertion dans le site, à améliorer le cadre de vie, et à contribuer à la gestion de l'eau pluviale.

Ces aménagements devront tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à la mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie afin que leur composition soit adaptée.

Les essences utilisées doivent être locales.

Il est conseillé d'appliquer les recommandations présentées dans la plaquette du CAUE.

SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

Article Ub14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé