

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NON URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractère de la zone : zone d'extension du village, contiguë à une zone U. Les réseaux existants ou projetés permettent une urbanisation immédiate.

On distingue plusieurs secteurs :

- AUa : secteur d'extension de type centre bourg
- AUb : secteur d'extension de type ceinture agricole diffuse
- AUc : secteur d'extension servant à lier les lotissements existants et le centre bourg
- AUf : secteur d'extension réservée à des constructions et équipements d'intérêt général
- AUi : secteur d'extension de la zone industrielle située sur la commune voisine
- AUid : secteur d'extension de la zone industrielle à occupation limitée comprise dans la bande d'étude du tracé de la déviation de la RN 31
- 2AUa : secteur d'extension future de type bourg ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification du P.L.U.
- 2AUb : secteur d'extension future de type ceinture agricole diffuse ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification du P.L.U.

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

Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdits :

- Sur l'ensemble de la zone sauf dans les secteurs AUf et AUi :

- Tout nouveau bâtiment à usage agricole qui ne serait pas en continuité d'un corps de ferme en activité,
- les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation relative aux installations pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976 et décret d'application),
 - 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 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,
- il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, 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.

Secteur AUf :

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux admis sous condition à l'article 2 secteur AUf.

Secteur AUi sauf en sous-secteur AUid :

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux admis sous conditions à l'article 2 secteur AUi.

Sous secteur AUid :

Tout mode d'occupation sauf les constructions et installations d'intérêt général.

Secteurs 2 AUa et 2AUb :

Toutes constructions et installations. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs nécessitera une modification du P.L.U.

Article AU 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à conditions particulières

Toutefois, sont autorisés sous conditions :

- Tous secteurs sauf AUi et AUf :

- les hôtels et les restaurants sous-réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Les installations classées ou non à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone telles que drogueries, boulangeries, laveries, installations de chauffage...
- Les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureau, de commerce ou de service ainsi que les équipements publics.

Secteur AUf :

- les constructions nécessaires à la réalisation d'équipements collectifs, sociaux ou scolaires,
 - les constructions à usage de bureau, locaux administratifs,
 - les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés,
 - les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement,
 - les constructions et installations d'intérêt général,
- sous condition d'une bonne intégration dans un projet d'ensemble.

Secteur AUi :

- les constructions et installations à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale, de service, et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, à condition que leur implantation ne fasse pas obstacle au bon aménagement du reste du secteur.

- les installations classées ou non soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, le risque d'incendie ou d'explosion.

- les constructions à usage de bureaux des activités autorisées.
- les affouillements et exhaussements des sols pour la réalisation de projets de bâtiments industriels.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés,
- les constructions et installations d'intérêt général.

-Tous secteurs :

• **Sont autorisées en faisant abstraction des 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 AU 3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 m et à usage collectif sont interdites, sauf à titre provisoire lors de la réalisation d'une opération d'aménagement par tranche. Dans ce cas, un dispositif de retournement devra être réalisé.

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

En outre, en secteur AUi :

Le long de toutes les voies, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir de cet axe situé à 3 m du bord de la chaussée.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

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.

Les nouvelles voies de circulation, situées dans les zones de protection autour des installations classées doivent répondre aux caractéristiques définies dans ce périmètre.

Article AU 4 – 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

Les eaux usées seront obligatoirement évacuées dans le réseau collectif d'assainissement.

Secteur AUi :

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 et par l'article R 111-12 du code de l'urbanisme.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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 AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AU 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Secteur AUa et 2AUa :

Les constructions principales devront être édifiées :

- Soit en alignement de rue,
- Soit avec un retrait de 2,50 m maximum par rapport à l'alignement, si on laisse devant la maison une cour entièrement minérale et ouverte,
- Soit en retrait de 10,00 m maximum par rapport à l'alignement, si l'on construit un mur de clôture opaque en façade de rue, d'une hauteur minimale de 2 mètres,

Les constructions principales 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 de l'emprise publique, seules les annexes représentant au total un maximum de 12 m² de surface au sol seront autorisées.

Secteurs AUb, et 2AUb :

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement du domaine public, soit en retrait d'au moins 5 mètres.

Les constructions principales à usage d'habitation et leurs annexes accolées devront être implantées dans une bande de 30 m de l'alignement du domaine public.

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

Secteur AUc :

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public,

Les constructions principales et leurs annexes accolées doivent être construites dans une bande de 25 m de l'alignement du domaine public,

- Au delà de 25 m, seules les annexes représentant au total un maximum de 12m² de surface au sol seront autorisées.

Secteur AUf :

Les constructions devront être édifiées soit à l'alignement du domaine public, soit avec un retrait de 5 mètres par rapport à cet alignement.

Secteur AUi :

Les constructions à usage d'industrie ou de dépôts doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 m par rapport à l'alignement. Ce retrait est réduit à 5 m pour les autres constructions.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'alignement, le long de la voie ferrée.

Article AU 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Secteurs AUa, AUc et 2AUa :

Les constructions devront être implantées sur au moins une limite séparative et avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 m sur l'autre limite.

Secteur AUb et 2AUb:

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Secteur AUf :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Secteur AUi :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Il est admis de construire en limite contre un bâtiment existant lui-même adossé à la limite sur la parcelle voisine.

Article AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AU 9 – Emprise au sol

Secteur AUa :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface totale de la parcelle.

Secteur AUb et AUc :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 20% de la surface totale de la parcelle.

Secteur AUf :

Non réglementée.

Secteur AUi :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale de la parcelle.

Secteur 2AUa et 2AUb :

L'emprise au sol est fixée à 0

Article AU10 – Hauteur des constructions

Secteurs AUa, AUc et 2AUa :

La hauteur de toute construction est limitée à 7 m maximum à l'égout du toit.

Secteur AUb et 2AUb :

La hauteur de toute construction principale doit être supérieur à 7 m et inférieur à 10 m à l'égout du toit.

Secteur AUf :

Non réglementé.

Secteur AUj :

Non réglementé.

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

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisée que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

Définition :

L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur absolue est :

Le bord du toit des lucarnes ou des relevés de toiture dès lorsque ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la moitié de la largeur de la façade.

Dans le cas d'un toit « à la Mansarde », le volume supplémentaire dégagé ne doit permettre la réalisation que d'un niveau habitable.

Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps,...

Une tolérance maximale de 2 m peut être accordée si elle se justifie par des considérations d'ordre architectural (harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines).

Article AU 11 – Aspect extérieur

- Tous secteurs sauf AUi et AUf :

- Les constructions nouvelles ou aménagées 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.

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

- Les habitations situées à l'angle de deux rues ou à l'entrée d'une sente devront présenter des façades principales avec ouvertures (façade nobles) sur les deux rues dans le premier cas ou sur la rue et la sente dans le second cas.

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.

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.

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.

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 d'intérêt généraux 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

- Les clôtures sur rue seront soit minérales soit constituées de végétaux d'essences locales.

- Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. Les plaques de ciment sont interdites pour les clôtures sur rue et celles allant de la façade des constructions à la voirie. Ils doivent présenter une simplicité d'aspect ils doivent être composés de matières minérales opaques et être hauts de 1,20m minimum, les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester apparents.

Les clôtures latérales seront constituées de grillage doublés 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 être de préférence reliées au bâtiment ou en limite séparative.

L'utilisation du bois est recommandée pour la construction des annexes

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.

Secteurs AUi et AUf:

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives, ne doivent pas comporter de parties pleines de plus de 1 m de hauteur.

Elles peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des murs en maçonnerie ou des barrières de bois peintes en blanc surmontées ou non d'un grillage ou de haies vives.

Article AU 12 – Stationnement des véhicules

- Tous secteurs sauf AUi:

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'Etat

Pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette de construction avec au minimum 1 place par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

Pour les constructions à usage de bureau, 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 de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement par chambre, 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

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 300 m de premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

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.

Secteur AUi :

- Pour les constructions à usage de bureau :

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre de construction.

- Pour les établissements industriels :

1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Article AU 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

En outre, en secteur AUi :

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés, dans la mesure où ils ne servent pas à des dépôts, ou stationnement ou à l'évolution des véhicules.

Les dépôts visés à l'article 2 doivent être dissimulés par des arbres à croissance rapide plantés notamment sur la totalité des marges de reculement définies aux articles 6 et 7.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m². Lorsque ces parcs excèdent 2000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives.

Les marges de reculement par rapport aux voies doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 20 m² de surface.

SECTION III – POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

Article AU 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Secteur AUa :

Non réglementé.

Secteur AUb :

Non réglementé.

Secteur AUc :

Non réglementé.

Secteur AUf :

Non réglementé.

*Plan Local d'Urbanisme
Commune de Nointel*

Secteur AUj :

Non réglementé.

Secteurs 2AUa et 2AUb :

Le COS est fixé à 0