

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE : La zone UB de densité moyenne constitue l'extension ancienne de l'agglomération. Elle accueille l'habitation, le commerce et les activités traditionnelles nogentaises.

Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement.

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

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-3.2 du code de l'Urbanisme :
 - terrains couverts par les sites archéologiques : pour tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire et d'installations et travaux divers affectant le sous-sol,
 - autres secteurs de la commune : pour les dossiers de demande de travaux affectant une surface au sol de 2 000 m² et plus,
- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article I' (décret en annexe).
- les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur du périmètre de protection de l'Eglise Saint Germain inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- Les nouvelles installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les lotissements à usage d'activités,
- camping et caravanage :
 - les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de déchets ménagers, matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules.

UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- L'aménagement, l'extension ou le transfert des installations classées existantes dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation dans leur classement et qu'ils ont pour conséquence d'en diminuer les nuisances.
- l'implantation d'installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à déclaration seulement si elles concourent aux besoins de la population et à conditions qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- les éléments nécessaires à la réception ou l'émission des télécommunications (ex : antennes de radiotéléphonie mobile) sous réserve de la nécessité du renforcement de la couverture locale et d'une bonne intégration dans l'environnement bâti.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB 3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

- Toute opération doit prendre en compte un nombre minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte des ordures ménagères,...).

2) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble envisagé.
- Les dimensions formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules de faire demi-tour.

UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2) Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux résiduaires industrielles devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau.
- Concernant les eaux résiduaires industrielles la nature des rejets devra se conformer aux prescriptions du règlement d'assainissement communal et de la convention de rejet qui y est adjointe.

3) Eaux Pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

4) Autres réseaux

- Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées dans le cadre du PLU.

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

- Sauf indication contraire portée au plan de zonage ou au plan d'aménagement interne d'une opération d'ensemble, les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement,
 - soit à l'alignement des constructions existantes,
 - soit observer un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.
- Dans le cas d'une extension, la construction pourra être implantée dans le prolongement de la façade existante
- En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction doit être implantée :
 - soit en limite exacte de propriété,
 - soit observer un recul minimum par rapport à ces limites équivalent à $L=H/2$ sans être inférieur à 3 m.
- Des adaptations mineures à ces dispositions peuvent être apportées en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant à la forme des terrains

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent

UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE NIENIE PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de façon à observer entre elles une distance minimale de 4 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent

UB 9 EMPRISE AU SOL

- Pas de prescriptions, sauf pour les constructions annexes isolées qui ne devront pas avoir une superficie supérieure à :
 - 15 m² pour les abris d'outillage de jardin
 - 40 m² pour les abris à bois, garages, à l'exception des constructions de garages en bande destinées à la location pour lesquelles une superficie maximum n'est pas fixée

UB 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum autorisée d'une construction, mesurée à l'égout principal du toit ne doit pas dépasser :
 - 12 m pour les constructions individuelles
 - 15 m pour les bâtiments collectifs
 - 4 m pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, ruchers, garages).

UB 11 ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme sont applicables.

« 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, leur architecture, 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 de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Formes

- Les toitures doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins les annexes (remises, abris de jardin, garages, vérandas,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si :
 - Elles sont contiguës à un bâtiment principal
 - elles sont adossées à un mur préexistant de hauteur suffisante



- Les toitures terrasses de plain-pied réalisées dans le cadre d'une extension ou d'aménagement seront autorisées. Ce type de réalisation sera interdit au-delà du 2^{eme} niveau de construction.
- Les couvertures devront être réalisées en tuiles de teinte « terre cuite » ou matériaux d'aspect et de teinte similaire.
- Les couvertures ton ardoise sont autorisées.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus sous réserve de la prise en compte de l'environnement.
- Un plan détaillé des façades mentionnant les teintes projetées doit être joint à la demande de permis de construire.

Matériaux

- Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité ; sont recommandés les tons « chaux naturelle » ou « pierre de pays ».
- En façade l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, briques creuses, etc...est interdit.
- Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

Clôtures

- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

UB 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. La superficie minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 25 m², y compris les accès.
 - Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement
 - Pour les constructions à usage de bureau : la superficie affectée au stationnement doit être égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre des bureaux avec un minimum de deux places
 - Pour les constructions à usage commercial ou artisanal admises dans la zone : la surface affectée au stationnement doit être égale à 60 % de la surface de plancher hors-œuvre (toutes surfaces confondues, surfaces de vente et annexes)
 - Pour les établissements d'enseignement du premier degré : 1 place de stationnement par classe et 1 place par emploi administratif
 - Pour les établissements industriels : 1 place au minimum par 80 m² de la surface hors œuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à 1 place par 200 m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 55 m².
- A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires
- Toutefois en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur devra, en application des dispositions des articles L.421-3 et L.332-6 et suivants du Code de l'urbanisme s'acquitter d'une redevance dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal

UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.
- Les essences locales seront majoritairement à favoriser.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB est fixé à 3.