

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE : La zone UD correspond aux extensions récentes du bâti et aux ensembles bâtis récent de Nogent le Bas et du hameau de la Perrière. Elle se caractérise par un habitat individuel groupé ou non et peut accueillir des commerces, des services et des activités compatibles avec son affectation à vocation d'habitat.

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 1er (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.

UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, autres que celles visées à l'article UD 2
- 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 garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de déchets ménagers, matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules.

UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sont autorisées sous conditions :**

- dans les secteurs identifiés au plan de zonage, conformément à l'article R.123-11 alinéa b, les constructions sont interdites dans les zones de risque d'inondation et sont soumises à la réalisation d'étude géotechnique dans les secteurs soumis à un risque de mouvements de terrain.
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement ne sont admises que dans la mesure où elles contribuent au bien-être et à la qualité de vie des habitants de la zone et à condition que des mesures soient prises pour en diminuer les nuisances.
- Au hameau de la Perrière les bâtiments d'activités (agriculture, artisanat, commerce, services) dès l'instant où ils ne constituent pas une gêne avec la proximité de l'habitation.
- Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les constructions et installations techniques et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

- 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
- la modification, la réhabilitation l'extension des bâtiments agricoles destinés à l'élevage s'ils sont préexistants et conformément aux prescriptions de la législation en vigueur.
- dans tous les cas, les bâtiments destinés à un autre usage que l'habitation (créations nouvelles ou extensions) sont autorisés à conditions que leur exigence de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et réseaux divers.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UD 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.

UD 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.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Maire.
- 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

Pour l'habitat

- Les eaux pluviales devront être infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion et 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

Pour les activités

- Seules les eaux pluviales issues des toitures pourront être directement évacuées par infiltration dans les limites de propriété ou le milieu naturel
- A l'intérieur des lots, les eaux de ruissellement collectées sur les aires de stationnement et les voies de circulation transiteront par un séparateur d'hydrocarbures puis un filtre à sable avant infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu naturel

4) Autres réseaux

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

UD 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme, sauf dans le cadre de l'assainissement autonome ou une superficie minimale de 1000 m² sera exigée afin de permettre l'implantation des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la législation en vigueur Cette superficie pourra être augmentée dans le cadre de construction collective.

UD 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 des constructions existantes
 - soit en observant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de l'emprise publique

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.

UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées :
 - soit en limite séparative
 - soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 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

UD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

UD 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

UD 1 0 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur est mesurée par rapport à l'axe médian du polygone d'implantation.
- La hauteur maximum autorisée à l'égout principal du toit ne doit pas dépasser :
 - 8 m mesurés pour les constructions individuelles,
 - 12 m mesurés pour les constructions collectives,
 - 4 m pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages,...).

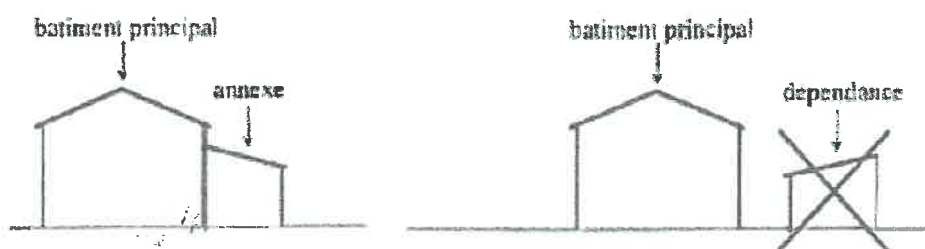
UD 11 ASPECT EXTERIEUR

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 et garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou 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^e niveau de construction.



Matériaux et couleurs

- Les couvertures devront être réalisées en tuiles de teinte « terre cuite » ou « rouge nuancé » ou matériaux d'aspect et de teintes similaires.
- Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants; 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.
- 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.

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.

UD 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, le nombre de places à réserver pour le stationnement devra être adapté aux besoins du personnel et aura pour minimum :
 - 10 places pour 1000m² de plancher hors œuvre,
 - 1 place personne à mobilité réduite pour 50 places réalisées.

En plus de la surface nécessaire au stationnement des véhicules légers, sera réservée également en dehors de la voie publique ou privée une aire de stationnement et d'évolution nécessaire aux véhicules lourds.

Les besoins de stationnement devront être justifiés à l'appui de la demande de permis de construire.

- 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.

UD 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres seront plantés (en particulier les aires de stationnement)

- Les essences locales seront majoritairement à favoriser.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucun COS n'est défini pour la zone UD.