

COMMUNE DE
LE NOUVION-EN-THIERACHE

Plan Local d'Urbanisme
Modification simplifiée

**RÈGLEMENT APRES
MODIFICATION**

Document n°2



Vu pour être annexé à la
délibération du :

6 juillet 2021

définissant les modalités de
mise à disposition du public
du dossier de
modification simplifiée du
Plan Local d'Urbanisme.

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

Sommaire

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....3

ARTICLE UB-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES.....	3
ARTICLE UB-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES	3
SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	3
ARTICLE UB-3 : ACCES ET VOIRIE	4
ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	5
ARTICLE UB-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	6
ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	6
ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	6
ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.....	7
ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL	7
ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	7
ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTÉRIEUR.....	8
ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT	10
ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	11
ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS).....	11

Les modifications apportées au document original sont repérées par un surlignage.

Sont concernés les articles UB 11 et UB 12.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005).

ARTICLE UB-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à l'exception de celles visées à l'article UB-2,
- les dépôts de véhicules,
- les stationnements collectifs de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Edition 2005),
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les constructions et installations liées à l'activité agricole, sauf celles visées à l'article UB-2.

ARTICLE UB-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES

SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- les constructions à usage d'artisanat, de service, de commerce à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,

- les constructions à usage d'activités agricoles et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- la reconstruction après sinistre ou démolition, l'aménagement et l'extension des constructions et installations liées à des exploitations agricoles existantes ou à toute activité existante, et des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sans augmentation des nuisances,
- toute construction sur les parcelles concernées par la trame « inondation » à condition qu'elle ne comprenne pas de sous-sol.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD 1043 les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 réglementant le bruit aux abords des infrastructures terrestres.

Tout projet situé dans un périmètre de protection d'une exploitation agricole est soumis à des prescriptions particulières liées à la réglementation en vigueur.

L'obtention de l'autorisation d'occupation du sol pourra être subordonnée au respect des prescriptions du Plan de Prévention des Risques.

ARTICLE UB-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies départementales peuvent être subordonnés à la réalisation

d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) devront être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques : l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être infiltrées sur le terrain.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.

Électricité, téléphone, télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouies, sauf contraintes techniques.

ARTICLE UB-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Des adaptations pour des constructions existantes peuvent être accordées si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient.

ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement

de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des adaptations pour des constructions existantes peuvent être accordées si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient.

ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la toiture.

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitat collectif, mesurée à partir du sol naturel, peut être portée à 9 mètres à l'égout de la toiture.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la plus enterrée.

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Des dépassements peuvent être accordés pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Généralités

La reconstruction, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Façades

Le rez de chaussée ne peut pas être situé à plus de 60 centimètres du terrain naturel, cette hauteur étant mesurée, dans le cas de terrain en pente, au droit de la façade la plus enterrée. Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre,

briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit. Seuls les matériaux traditionnels locaux peuvent être laissés apparents : pans de bois ou briques pleines.

Les murs des constructions réalisées doivent présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

Les volets roulants peuvent être autorisés sous réserve que les coffres soient intégrés dans la maçonnerie et non visibles de l'extérieur.

Ouvertures

Les ouvertures des façades apparentes des sous-sols doivent être en harmonie avec l'ensemble.

L'utilisation des carreaux de verre est interdite en façades donnant sur la rue principale.

Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente semblable à celle des toitures environnantes sans être inférieure à 25°. Les pans coupés sont admis.

Cette disposition ne s'applique pas aux garages ou aux bâtiments annexes, ni aux bâtiments à usage d'activités ou de commerce.

En dehors des bâtiments d'activités et de commerce, la couverture des constructions principales doit présenter l'aspect de l'ardoise ou des tuiles de couleur brun rouge.

Pour les annexes et dépendances, les couvertures de type tôles non teintées sont interdites.

Clôtures sur rue

La conservation des murs de clôture traditionnels lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

Les clôtures neuves sont constituées soit par un élément maçonné, soit par une grille, soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, implantées à l'alignement et doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les plaques de béton sont interdites.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,8 mètre.

Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Des adaptations peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant.

ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitations :

- pour les immeubles collectifs, au moins 1,5 places de stationnement par logement, sauf impossibilités particulières,
- pour les logements individuels, 2 places de stationnement par logement, y compris le garage, sauf impossibilités techniques.
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :
 - 2 places de stationnement pour 3 lits.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Tout parking excédant 250 m² doit recevoir des plantations à raison d'un arbre pour 4 places

de stationnement à planter sous forme de groupe formant bosquets ou en alignement.

ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour l'habitat collectif, une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher hors-œuvre nette des constructions doit être aménagée en espaces verts communs, sauf impossibilités particulières.

Pour l'habitat individuel, une surface au moins égale à 20 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts, sauf impossibilités particulières.

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.