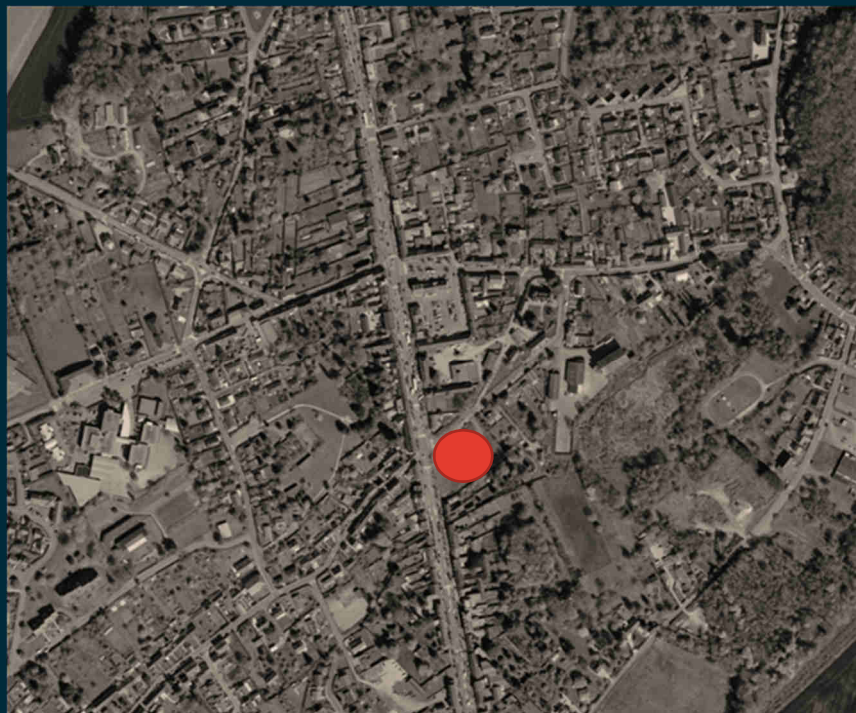


Commune de Noailles

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°6



Règlement écrit (extrait)
Zone UCa

Table des matières

MODIFICATION	1
REGLEMENT DE LA ZONE UCa	Erreur ! Signet non défini.
Chapitre IV : Dispositions applicables à la zone UCa	3
1.1 Article 1 – Occupations et utilisation du sol interdites	3
1.2 Article 2 – Occupations et utilisation du sol soumis à des conditions particulières	3
1.3 Article 3 – Accès et voiries	3
1.4 Article 4 – Desserte par les réseaux	4
1.5 Article 5 – Caractéristiques des terrains	5
1.6 Article 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	5
1.7 Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	5
1.8 Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	5
1.9 Article 9 – Emprise au sol	6
1.10 Article 10 – Hauteur maximale des constructions	6
1.11 Article 11 – aspect extérieur	6
1.12 Article 12 – Stationnement des véhicules	7
1.13 Article 13 – Espaces libres de plantations	8
1.14 Article 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol	8

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCA

Caractère de la zone : zone à vocation mixte destinée à du commerce, de l'habitat et des bureaux située à proximité du centre-bourg

1.1 ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute construction, occupation ou utilisation du sol, sauf celles autorisées à l'article 2

1.2 ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de commerces et services, ainsi que de bureaux à la condition d'être associées aux constructions à usage d'habitation
- La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'il contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de service destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

1.3 ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD1001

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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier.
- D'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

1.4 ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ne respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-1 du Code de l'Environnement et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées dans les rivières, fossés, ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant d'être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public selon un débit ne pouvant dépasser 6 litres par seconde.

Le dispositif de traitement doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction doit répondre aux normes en vigueur.

Electricité

Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques).

1.5 ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

1.6 ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la RD 1001, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Le long de l'avenue du Docteur Herpin, les constructions doivent observer un recul d'au moins 8 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient
- Pour les bâtiments techniques liés aux activités administratives dans la zone

1.7 ARTICLE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives.

1.8 ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Les dispositifs ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

1.9 ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de l'unité foncière

1.10 ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m au faîtage (soit l'équivalent d'une construction en R+2 ou R+1+combles). La base de référence pour le calcul de la hauteur maximale est le sol naturel

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

1.11 ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Aspect

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulière, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants,
- Aux sites,
- Aux paysages naturels ou urbains,
- A la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Matériaux

Les façades des bâtiments visibles de la voirie départementale devront présenter un réel intérêt architectural.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'utilisation de bardage métallique sur la totalité du bâtiment est interdite.

Les couleurs vives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing,...) doivent être d'enduits lisses ou talochés et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle à l'exclusion du ton blanc pur.

Toitures

Les toitures présenteront deux versants. Elles auront une inclinaison comprise entre 12° et 30°. Cette disposition ne concerne pas les toitures à la Mansart.

Les toits terrasses sont interdits sauf s'ils constituent une partie de la toiture et représente un élément architectural (élément de liaison, attique...); dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/3 de la surface couverte par la toiture.

Les toitures seront réalisées soit :

- En petites tuiles plates en terre cuite ou en tuiles mécaniques, toutes deux de teinte brunie ou orangée.
- En ardoise naturelle ou artificielle en pose droite de teinte gris bleu.
- En bac acier de couleur zinc.

Sont proscrits, la tôle ondulée et le fibrociment en couverture.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage composé de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur ;
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0.80m surmonté de grille ou grillage.

Les clôtures pourront être doublées de haies vives (composées d'essences locales) ou accompagnées d'une végétation arbustive.

1.12 ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les besoins en stationnement de l'ensemble des activités devront être pris en compte.

Il exigé 1 place de stationnement par tranche de 16m² de surface de vente pour les activités autorisées à l'article UCa 2.

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

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Dans le respect des dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, à des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou à des résidences universitaires.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence (places commandées interdites) et présenter des dimensions satisfaisantes

1.13 ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES DE PLANTATIONS

Obligation de planter

Comme précisé sur le plan de découpage en zone n°6b, les lisières doivent faire l'objet de plantations.

Les plantations réalisées le long de la RD 1001 seront composées d'une végétation de basse strate pour une meilleure mise en scène du futur bâtiment.

Les plantations sur les autres lisières seront composées d'une végétation de haute strate, assurant ainsi une véritable coupure verte entre l'activité commerciale et les habitations existantes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal).

La surface affectée au stationnement sera plantée d'au moins un arbre ou arbuste par 50 m² de la dite surface.

Un arbre à hautes tiges pour 8 places de stationnement devra être planté sur les aires de stationnement.

1.14 ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.