

SOMMAIRE

<u>TITRE I</u>	-	DISPOSITIONS GENERALES.....	2
<u>TITRE II</u>	-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
		Zones U.....	6
<u>TITRE III</u>	-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
		Zone AU.....	13
<u>TITRE IV</u>	-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
		Zone A.....	20
<u>TITRE V</u>	-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
		Zone N.....	25

20 octobre 2005.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de Nançay 18.

**ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU P.L.U . ET D'AUTRES DISPOSITIONS
AFFECTANT L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DU SOL**

Les règles du P.L.U. se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R111.1 à R111.26 du Code de l'urbanisme).

Toutefois, en application de l'article R111,1 du Code de l'urbanisme, demeurent applicables, les prescriptions définies dans les articles suivants :

- Article R111.2 : Atteinte à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R111.3 : Terrains exposés à un risque naturel
- Article R111.3.2 : Préservation ou mise en valeur d'un site archéologique
- Article R111.4 : Accès et desserte des terrains par les voies publiques – Stationnement
- Article R111.14 : Participation aux réalisations d'équipements
- Article R111.14.2 : Protection de l'environnement
- Article R111.15 : Respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs
- Article R111.21 : Respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.

* Indépendamment des règles du P.L.U, les servitudes d'utilité publique, répertoriées en annexe conformément à l'article L126.1 du code de l'urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

* Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions du code de l'urbanisme, notamment celles permettant de refuser un permis de construire pour des travaux ou constructions devant être réalisés sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée (article L421.4).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

* Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

- Zones urbaines : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II :

U : zone délimitant l'agglomération et ses abords en voie d'urbanisation, comprenant

U1 zone historique, antérieure au XXe siècle, délimitant le centre ancien et jouxtant le château de Nançay et son parc

U2 zone urbanisée au cours du XXe siècle dont les abords sont en voie d'urbanisation

- Zones à urbaniser : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

AU : zone d'urbanisation future, comprenant

AUa réservée à l'habitation

AUa1 réservé aux habitations groupées liées aux activités de loisirs

AUb réservée aux activités

- Zones agricoles : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV

A : zone réservée exclusivement à l'activité agricole

- Zones naturelles : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V

N : zone à protéger en raison de la qualité des sites des milieux naturels et des paysages, comprenant

Na : zone de mise en valeur des paysages naturels

Na1 : un sous-secteur lié aux activités de loisirs

Nc : zones ponctuelles, correspondant à des ensembles construits isolés qui doivent être mis en valeur

Ne : secteur correspondant au périmètre de la station de radio astronomie

* Dans la zone U1, afin de préserver l'identité architecturale de cette zone historique, certains travaux notamment ceux touchant à l'aspect extérieur des constructions existantes ou neuves et les clôtures peuvent faire l'objet de réserves. L'avis de l'architecte des bâtiments de France (A.B.F.) est alors requis.

Dans le cas de travaux en co-visibilité avec le monument historique, les servitudes liées à celui-ci, s'appliquent à l'ensemble de la parcelle concernée par l'intervention.

* Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou les zones naturelles, sont soumis aux dispositions de l'article R123.32 du code de l'urbanisme. Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L123.9 du code de l'urbanisme.

* Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

* Conformément aux dispositions de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

* L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol est chargée de statuer sur ses adaptations.

*Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date de publication du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 5 - RAPPELS

SONT SOUMIS A AUTORISATION

*Les installations et travaux divers (article R442.1 et R442.2) :

- Parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public
- Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules d'au moins dix unités, garages collectifs de caravanes,
- Affouillements et exhaussements du sol (superficie supérieure à 100 m² et profondeur ou hauteur supérieure à 2 m),
- La création de plans d'eau.
- *Les démolitions, en application de l'article L123.1§7 du Code de l'Urbanisme

SONT SOUMIS A DÉCLARATION PRÉALABLE

*L'édification des clôtures (article L441.1 à L441.3 du code de l'urbanisme).

*Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques cités aux alinéas a à l de l'article R422.2 du code de l'urbanisme.

*Les constructions ou travaux n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :

- qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle,
- ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m² (article R422.2 alinéa m du code de l'urbanisme).

L'EAU

*Pour les constructions d'habitation (à usage unifamilial), en l'absence du réseau public d'eau potable notamment en zone agricole, une déclaration doit être faite auprès du préfet (articles R 1321-6 et R 1321-14 du code de la santé publique, articles 5-1 et 10 du décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001).

En l'absence du réseau public ou si le raccordement à celui-ci est impossible, il devient obligatoire de disposer d'une source privée d'alimentation en eau potable, dans le respect des limites de qualité des eaux destinées à la consommation humaine (fixée par le décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001).

ACCÈS

*Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

LE BRUIT

*La circulaire du 25 avril 2003, relative à l'application de la réglementation acoustique des bâtiments autres que d'habitation, préconise, lors de la conception d'un bâtiment, d'éloigner les locaux, zones ou équipements bruyants des endroits sensibles. L'article 6 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, codifié au code de l'environnement à l'article L 571-6, précise que « (...) les activités bruyantes, exercées dans les entreprises, les établissements, centres d'activités ou installations publiques ou privées établis à titre permanent ou temporaire et ne figurant pas à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être soumises à des prescriptions générales (...) ». Celles-ci précisent « les mesures de prévention, d'aménagement ou d'isolation phonique, applicables aux activités, les conditions d'éloignement de ces activités des habitations (...) ».

RESEAUX DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

*Il convient de rappeler que les routes départementales sont soumises à l'application des dispositions de l'arrêté du président du conseil général en date du 7 juin 1993 relatif au règlement départemental de la voirie départementale.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

La zone U₁ délimite la zone historique, antérieure au XX^e siècle, délimitant le centre ancien jouxtant le château de Nançay et son parc.

La zone U₂ délimite l'agglomération et ses abords en voie d'urbanisation.

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

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- *les constructions à usage d'activités industrielles.
- *les lotissements à usage d'activités industrielles.
- *les terrains de stationnement des caravanes.
- *les terrains de camping.
- *les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés,
 - les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif (ex : bâches incendie).
- *les carrières.

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- * les constructions et installations à usage d'habitation, d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, hôtels et leurs annexes, agricoles sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- * les lotissements à usage d'habitation, sont admis à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- * l'extension, l'amélioration des constructions et installations existantes, sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- *les installations classées, liées à des activités artisanales ou commerciales sont admises, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- * l'extension des installations classées existantes, est admise, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.

* les constructions liées au service public et de faible emprise (telles que poste de transformation électrique, local technique) à condition d'être nécessaires à l'exploitation d'un réseau ou à une activité liée à la gestion du domaine public ou routier.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 - VOIRIE ET ACCÈS

*Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plate-forme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,50 m, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements. Lorsqu'elles sont autorisées les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

*Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

Le nombre de logements autorisés peut être limité en fonction des caractéristiques des accès.

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*Eau :

Les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

*Assainissement – Eaux usées :

Les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau ou d'une station d'épuration particulière, seules les habitations individuelles, à l'exception de celles réalisées dans le cadre de lotissements de plus de 5 lots sont autorisées, sous réserve des dispositions de l'article 5 ci-après, et à condition que les eaux et matières usées soient dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination conforme à la réglementation.

Le système d'évacuation doit être conçu pour être raccordé au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

*Assainissement – 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

*Électricité et télécommunications :

Toutes les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau d'électricité.

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

ARTICLE U5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

*Lorsque les constructions ne peuvent être raccordées au réseau collectif d'assainissement les terrains doivent avoir une superficie et des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

*Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 5m de l'alignement.

Toutefois des implantations à moins de 5 m de l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

*La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

*Toutefois, l'implantation à l'alignement des petites constructions nécessaires aux services publics, de hauteur inférieure à 3 m prise à l'égout du toit et de surface inférieure ou égale à 10 m², peut être autorisée.

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Dans une profondeur de 20 m à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative latérale, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite.
- en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

*Au-delà d'une profondeur de 20m, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

*Des implantations sur limite séparative peuvent être autorisées :

- dans le cas de constructions annexes dont la hauteur, sur cette limite, n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit, comptés à partir du niveau du sol naturel.

- dans les autres cas, en fonction de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

*Les bâtiments à usage d'activités doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 m.

*Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

Toutefois, l'implantation sur limites séparatives des petites constructions nécessaires aux services publics de hauteur inférieure à 3 m prise à l'égout du toit et de surface inférieure ou égale à 10 m² peut être autorisée.

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

*La distance entre ces deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 m.

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

*Néant.

ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables (7 m à l'égout du toit).

*Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux et pour les constructions à usage d'activités, la hauteur mesurée à partir du niveau du sol naturel ne doit pas excéder 12 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou les bâtiments à usage d'activité lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

*Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

*L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

*Sont interdits :

- les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région
- les imitations de matériaux, tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses, agglomérés de ciment
- l'emploi en toiture de matériaux métalliques brillants
- l'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement

*Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel.

Sur les terrains en pente, cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol du bâtiment à édifier.

Le soubassement doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).

*La pente des buttes de terre rapportée ne doit pas excéder 7%.

*Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70 % (35°).

Une inclinaison à 45° est néanmoins recommandée.

*Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales. Il est interdit de les réaliser avec des matériaux tels que tôles, papier goudronné. Elles ne doivent pas comporter de toit en terrasse.

* Les clôtures constituées d'un grillage sur potelets métalliques, sans soubassement, doublé d'une haie vive d'essences locales sont autorisées. Les portails doivent être de formes simples.

En façade et sur les marges de reculemment en bordure des voies :

le soubassement des clôtures à claire-voie ou grillagées ne doit pas dépasser 0,60 m.

Les clôtures pleines sont interdites.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m pour les futures implantations.

*Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

Dans le secteur U₁ :

Afin de conserver ou de restituer les matériaux traditionnels dans la zone U₁ :

*Sont autorisés :

- Pour la couverture des bâtiments : suivant l'environnement existant

- L'ardoise naturelle
- Les petites tuiles plates de terre cuite de pays 70 au m²

- Pour les menuiseries :

- La restauration, la réfection à l'identique ou la restitution des menuiseries en bois traditionnelles à peindre ou à lasurer

- Pour le ravalement des façades :

- Les enduits talochés, grattés ou grésés. Ils ne seront en aucun cas blanc pur, blanc cassé trop clair ou gris béton. Seul le ton des enduits traditionnels de la localité sera admis.

- Pour les clôtures :

Les clôtures doivent être de forme simple. Sont autorisés :

- Les clôtures constituées d'un grillage sur potelets métalliques, sans soubassement, doublé d'une haie vive d'essences locales
- Les murs en pierre ou enduits avec faitage en dalles de pierre ou en tuile
- Autant que possible, prévoir l'implantation du portail à l'alignement
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m pour les futures implantations.

*Sont à proscrire :

- Pour la couverture des bâtiments :
 - La tuile double romane ou canal, de facture méridionale
 - La tuile plate de couleur ardoise
 - La tôle ondulée, galvanisée ou fibrociment etc...

- Pour le ravalement des façades :
 - Le ciment
 - Les enduits pelliculaires
 - La peinture

- Pour les clôtures (en façade uniquement):
 - Les panneaux béton pleins ou à motifs
 - Les résineux et les thuyas

* Sont conseillés :

- Pour la couverture des bâtiments :
 - La conservation de lucarnes et de cheminées

- Pour le ravalement :
 - Les pans de bois apparents et lasurés
 - Le nettoyage des briques, des pierres d'angle, de chaînes d'angle et d'encadrement des baies, en vue de les laisser apparentes

* Pour l'entretien des constructions récentes (XXe siècle), les matériaux d'origine, s'ils existent encore ou similaires, sont recommandés.

* Pour les travaux neufs, l'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'architecture étrangère à la région (type préfabriqué, chalet nordique ou savoyard etc...) est à proscrire.

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

* Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

- Dans les lotissements et opérations groupées dont le nombre de lots ou logements est au moins égal à 10, 10% au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs d'agrément.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*Néant.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

La zone AU est une zone réservée à l'urbanisation future.

Elle se décompose en deux secteurs :

- AUa : destiné principalement aux habitations
- AUa1 : destiné aux habitations groupées liées aux activités de loisirs
- AUB : destiné aux activités artisanales, industrielles, commerciales, agronomiques et aux activités qui revêtent un caractère d'intérêt collectif.

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

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- *les terrains de stationnement des caravanes.
- *les stationnements de caravanes isolés (de 1 à 5 caravanes) à titre temporaire.
- *les terrains de camping.
- *les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés,
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux liés aux équipements publics ou d'intérêt public (ex : bâches incendies).
- *les carrières.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone :

- *L'extension mesurée des constructions et installations existantes est admise à condition d'être compatible avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- *Les constructions annexes aux bâtiments existants sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- *Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure sont admises à condition de servir l'intérêt public ou collectif.
- *Les équipements publics sont admis à condition de servir l'intérêt public ou collectif.

Dans le secteur AUa : sous réserve d'aménagements,

- *Les lotissements et ensembles d'habitations,
 - *Les installations commerciales,
- sont admis à condition :
- de ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone
 - de s'inscrire dans un plan d'aménagement de la zone
 - d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune (réseaux et équipements de superstructure)
 - que la viabilité soit à la charge du pétitionnaire

AU14

- que le nombre de lots soit supérieur à 10 logements
- de présenter les caractéristiques d'une bonne intégration au milieu urbanisé environnant.

S'il s'agit d'un lotissement, il sera accompagné d'un règlement très strict définissant notamment :

- les implantations des constructions
- les orientations des toitures (ligne de faîtage) et les versants
- les modèles de clôture
- les matériaux de couverture.

Dans le secteur AUa1 : sous réserve d'aménagements, et sous réserve de respect des articles R 1321-6 et R 1321-14 du code de la santé publique, des articles 5-1 et 10 du décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001.

*Les lotissements et ensembles d'habitations liées aux activités de loisirs spécifiques au golf, sont admis à condition :

- de ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone
- de s'inscrire dans un plan d'aménagement de la zone
- d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune (réseaux et équipements de superstructure)
- que la viabilité soit à la charge du pétitionnaire
- que le nombre de lots soit supérieur à 10 logements
- de présenter les caractéristiques d'une bonne intégration au milieu urbanisé environnant.

S'il s'agit d'un lotissement, il sera accompagné d'un règlement très strict définissant notamment :

- les implantations des constructions
- les orientations des toitures (ligne de faîtage) et les versants
- les modèles de clôture
- les matériaux de couverture.

Dans le secteur AUb :

*Les constructions et installations destinées aux activités industrielles, artisanales, agronomiques, commerciales ou qui revêtent un caractère d'intérêt collectif, ou aux fonctions d'entrepôt sont admises à condition :

- de ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone
- d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune (réseaux et équipements de superstructure).

*Les constructions à usage d'habitation et d'équipements collectifs liés aux activités admises dans la zone sont autorisées à condition d'être destinées au gardiennage ou à la direction des établissements implantés dans la zone.

*Les lotissements à usage d'activités, sont admis à condition :

- de ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone
- de s'inscrire dans un plan d'aménagement de la zone
- d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune (réseaux et équipements de superstructure)

*Les installations classées sont admises à condition que la localisation permette de maintenir les zones urbanisées et les zones d'urbanisation future à usage d'habitation à l'écart des nuisances.

*Les dépôts de matériaux divers sont admis à condition d'être masqués à la vue.

* Les constructions à usage d'habitation temporaire sont admises à condition d'être destinées à loger les employés dont les conditions de travail prévoient le logement par l'employeur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 - VOIRIE ET ACCÈS

***Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse peuvent être interdites.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, devront avoir au minimum 8 m de plate-forme, dont 3,5 m minimum de largeur circulaire.

***Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins.

ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

***Eau :**

Dans le secteur AUa :

Les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans le secteur AUa1 :

Les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. L'alimentation en eau potable est à la charge de l'aménageur.

Dans le secteur AUb :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution .

***Assainissement – Eaux usées :**

Dans le secteur AUa et dans le secteur AUa1 :

Les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. A défaut , les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Dans le secteur AUb :

Les installations ne sont autorisées que sous réserve de l'accord de la Mairie sur le système de traitement et d'évacuation des effluents.

L'évacuation directe d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

***Assainissement – 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

*Électricité et télécommunications :

Toutes les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau d'électricité.

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Aucune construction ne peut être édifée sur un terrain dont les caractéristiques ne permettent pas la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'implantation à l'alignement des petites constructions nécessaires aux services publics, de hauteur inférieure à 6 m prise à l'égout du toit et de surface inférieure ou égale à 10 m², peut être autorisée .

*Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Toutefois des implantations à moins de 5 m de l'alignement peuvent être autorisées, s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le secteur AUa et le secteur AUa1 :

*Les constructions peuvent être implantées :

- En limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite.
- En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m. Cette distance est portée à 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales.

*Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

Dans le secteur AUb :

*Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Dans le cas où une implantation à une distance moindre peut être envisagée dans le cadre d'une adaptation mineure, l'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.

*Les constructions à usage d'habitation et de bureaux, ou nécessaires aux services publics, peuvent être implantées :

- En limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite.
- En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m. Cette distance est portée à 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales.

ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

*La distance entre ces deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 3 m.

ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL

*Néant.

ARTICLE AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur AUa :

*La hauteur des constructions, mesurée à partir du niveau du sol naturel, ne doit pas excéder deux niveaux principaux rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables (7 m à l'égout du toit).

*Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

Dans le secteur AUa1 :

*La hauteur des constructions, mesurée à partir du niveau du sol naturel, ne doit pas excéder un niveau principal rez-de-chaussée compris, auquel peut être ajouté un niveau de combles habitables.

*Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

Dans le secteur AUb :

*Néant.

*Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel.

Le soubassement doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).

*La pente des buttes de terre rapportée ne doit pas excéder 10%.

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTÉRIEUR

*L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

*Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70 % (35°).

Une inclinaison à 45° est néanmoins recommandée.

*Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales.

* Les clôtures constituées d'un grillage sur potelets métalliques, sans soubassement, doublé d'une haie vive d'essences locales sont autorisées. Les portails doivent être de formes simples.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m.

La hauteur des clôtures pleines en façade ne doit pas dépasser 1,20 m.

*Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

Rappel : il est fait application des dispositions des articles R111.14.2 et R111.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Dans le secteur AUa et dans le secteur AUa1 :

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Une place devra être prévue devant le portail.

Dans le secteur AUb :

*Le stationnement des véhicules (de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques et des cinq premiers mètres de la marge de reculement.

ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, faire l'objet de mesures compensatoires.
- Dans les lotissements et opérations groupées dont le nombre de lots ou logements est au moins égal à 10, 10% au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs d'agrément.
- Les surfaces libres de toute occupation, et notamment les cinq premiers mètres de la marge de reculement, doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.
- Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R112.2 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur AUa et dans le secteur AUa1 :

- Le C.O.S de la zone est de 0,30.

Il n'est pas applicable :

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers,
- aux équipements d'infrastructure.

Dans le secteur AUb :

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S).