

[Tapez ici]

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE NUEIL-LES-AUBIERS**

(Intégré depuis le 1^{er} décembre 2015 dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal)

2 - REGLEMENT DE LA ZONE Ua APRES MODIFICATION

ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE Ua : Cette zone centrale à vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités urbaines comprend les parties agglomérées anciennes ou plus récentes (notamment entre les deux bourgs anciens), édifiées souvent en ordre continu.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation. Elle est équipée et bien desservie, il convient d'y encourager la mixité des fonctions et la diversité de l'habitat.

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

Article Ua 1 - Types d'occupation ou utilisation du sol interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage agricole et industriel.
- 1.2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article Ua 2.
- 1.3 - Les entrepôts, ateliers ou fabriques à vocation non commerciale (au sens de commerce de détail).
- 1.4 - Les garages collectifs de caravanes, à partir de 3 unités.
- 1.5 - Les dépôts.
- 1.6 - Les carrières.
- 1.7 - Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 1.8 - Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.9 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.10 - Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme, sauf ceux qui sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement public urbain.

Article Ua 2 - Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

- 2.1 - Les établissements ou installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, station-service,...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 2.2 - Sont admis sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :
 - les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...),
 - la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 - Accès et voirie

- 3.1 - Accès :
 - 3.1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.
 - 3.1.2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques des voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

[Tapez ici]

3.1.3. Un permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.4. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 - Voirie :

3.2.1. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.2.2. Les voies nouvelles devront le plus possible se situer en continuité avec les voies existantes. On évitera au maximum les voies en impasse, cependant lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Rappel : Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.2 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable.

4.3 - Assainissement :

4.3.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseaux, ou si la topographie ne permet pas le raccordement aux réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il devra alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, après étude de sol et étude de filière. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.3.2. Eaux résiduelles industrielles ou commerciales :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduelles industrielles ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement serait nécessaire.

4.4 - 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 conformément aux avis des services publics compétents.

4.5 - Electricité, téléphone, télédistribution :

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - La cohérence avec les implantations des constructions voisines doit être absolument recherchée. Les constructions devront être implantées de la façon suivante :

. le nu des façades des constructions doit être édifié en alignement de la construction existante mitoyenne ou voisine la plus proche de la voie, avec un maximum de 5m de retrait.

. cette disposition devra concerner au moins une façade des constructions, pour au moins les deux tiers de sa longueur, sur au moins une des voies publiques ou privées, qu'elle soit existante, à modifier ou à créer.

[Tapez ici]

Toutefois lorsque le projet de construction se situe sur un terrain présentant une limite d'emprise arrondie ou très en biais, au moins un point de la construction devra se situer à une distance maximale de 5m de cette limite. Ces dispositions ne s'appliquent cependant pas aux voies non ouvertes à la circulation automobile.

6.2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet est situé en cœur d'îlot,
- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches,...),
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion des voiries.
- lorsque les projets concernent des constructions non destinées à l'habitat,
- lorsque le projet se situe dans le périmètre de la ZAC du Cœur Ville, l'article 6 du cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales du dossier ZAC s'applique.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifée :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit à partir d'une limite séparative en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 mètres,
- soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de manière à assurer un éclairage satisfaisant des pièces habitables des logements ou des pièces nécessitant un éclairage naturel dans les locaux d'activités. Une distance d'au moins 3 m est imposée entre bâtiments non contigus.

Article Ua 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article Ua 10 - Hauteur des constructions

10.1 - Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.3 - Des hauteurs différentes pourront être imposées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante ayant une hauteur différente.

10.4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées, silos, ... et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

10.5 - Le long de la RD33, entre les deux bourgs anciens, les bâtiments devront avoir une hauteur minimale de 4 mètres à l'égout du toit côté RD33.

Article Ua 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

Préambule : Lorsque le projet est à l'intérieur d'un périmètre de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), ce sont les prescriptions du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la ZAC qui priment sur les règles exposées ci-après.

11.1 - Aspect général –voir aussi les recommandations architecturales et d'aménagement en annexe du présent document– :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine, est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de

[Tapez ici]

formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Dans le cas de projet en référence à l'architecture traditionnelle, les fenêtres auront une proportion verticale marquée.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les couleurs apparentes, hors huisseries, devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

En cas de rénovation, les menuiseries et volets seront d'une teinte neutre autre que le blanc (ex. gris, gris-bleu, gris-vert, mastic, bordeaux...), et les teintes de façade seront d'un « ton soutenu de pierre locale ».

Les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaing, brique creuse...) ne peuvent être laissés apparents.

11-2 - Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation y compris celles des annexes soumises à permis de construire doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : pente identique sur tous les versants, comprise entre 28° -15°- et 40° -22°-, couverte, sauf pour les verrières, en tuile de terre cuite creuse ou romane, de teinte identique à celle des toitures environnantes. La tuile plate, de même que la tuile en béton, est interdite, sauf dans le cas d'une restitution à l'identique.

L'ardoise naturelle ou les matériaux d'aspect identique sera admise en fonction de l'environnement proche de la construction ; dans ce cas, la pente, identique sur tous les versants, sera comprise entre 58° -30°- et 119° -50°-.

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

Les gouttières de type demi-rondes et les chéneaux seront en zinc, en cuivre ou en aluminium d'une couleur adaptée.

Les toitures en terrasse peuvent être admises dans le cas de projet d'écriture architecturale contemporaine.

En cas de rénovation, les toitures seront en tuile de terre cuite creuse ou romane de couleur dominante rouge, sauf dans le cas d'un bâtiment déjà couvert en ardoise et de ses extensions (même détachées), cas dans lesquels l'ardoise pourra être utilisée.

Les éléments techniques liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires,...) pourront être installés sur les toitures, à condition qu'ils s'intègrent aux surfaces de la construction ; cependant dans le cas d'un bâtiment de valeur patrimoniale notable, il conviendra de leur rechercher une implantation au sol dans le jardin.

11.3 - Clôtures :

11.3.1 Les clôtures sur voie sont constituées :

- soit d'un mur de pierre, de hauteur comprise entre 1,50 m et 2,00 m, éventuellement doublé d'une haie végétale de type feuillue ;
- soit d'un muret de pierre ou enduit –sur toutes ses faces–, de hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage de couleur neutre, éventuellement doublé d'une haie végétale de type feuillue ou surmonté d'une partie en bois pleine ou à claire-voie ;
- soit d'une haie végétale seule, de type feuillue, éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage de hauteur maximale 1 m et de couleur neutre.
- soit d'une clôture bois à claire-voie et/ou pleine, éventuellement doublée d'une haie végétale de type feuillue ;

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,00 m.

On recherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la clôture.

11.3.2. Pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, le mur de hauteur comprise entre 1,50 m et 2,00 m pourra être imposé.

11.3.3. Les clôtures des autres limites de parcelle sont constituées :

- soit d'un mur de pierre ou enduit –sur toutes ses faces–, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage de couleur neutre ou surmonté d'une partie en bois pleine ou à claire-voie, et doublé d'une haie végétale de type feuillue, l'ensemble de hauteur maximale 2,00 m ;
- soit d'une haie végétale seule, de type feuillue, éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage de hauteur maximale 2,00 m et de couleur neutre.
- soit d'une clôture bois à claire-voie et/ou pleine, éventuellement doublée d'une haie végétale de type feuillue, l'ensemble de hauteur maximale 2,00 m ;

11.3.4. Les haies de thuya, cupressus, laurier palme, ou d'essence similaire, sont interdites.

11.3.5. Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées par une haie vive, éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage de hauteur maximale 1,80 m et de couleur neutre. Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

11.3.6. Lorsque le projet est situé dans le périmètre de la ZAC du Cœur de Ville, l'article 11 du cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales du dossier ZAC s'applique.

[Tapez ici]

11.4 – Eléments divers:

11.4.1. Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à l'architecture de la construction sur laquelle elles s'adosent et que leur longueur ne dépasse pas les deux tiers de sa façade.

11.4.2. Les citernes à gaz ou à gasoil seront enterrées.

11.4.3. Les piscines seront en entier encastrées dans le sol.

11.5 - Annexes : Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites. Les abris de jardin présenteront une toiture à un pan pour une largeur inférieure à 4m ; au-delà la couverture présentera deux versants avec le faîtage dans le sens de la longueur. Privilégier pour les abris de jardin, l'usage du bardage bois de teinte naturelle grise.

Article Ua 12 - Stationnement des véhicules

Il est exigé un garage ou une place de stationnement par logement. En cas d'opération de plus de 10 logements, il est exigé une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

Article Ua 13 - Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

13.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par tranche de 50 m² de terrain.

13.2 - Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 10 logements : 5 % au moins de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traité en espace commun.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.4 - Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre-tige de moyen ou grand développement par tranche de 200 m² de terrain libre.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.