

ZONES Nel et Nel*

CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones correspondent aux secteurs de la commune utilisés à des fins d'activités de tourisme et loisirs et nécessitant des équipements particuliers.

Cette zone est destinée principalement au maintien des activités de loisirs existantes.

Deux secteurs Nel sont bâtis sur le secteur des Brémailles et de l'Orée des Chênes. Afin de compléter les installations existantes, des aménagements et constructions seront autorisées dans un cadre limité.*

ARTICLE NEL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- S'ils ne sont utiles aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public :
 - les installations et travaux divers au sens du Code de l'Urbanisme
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts et stockages de toute nature.
- Toute construction ou installation nouvelle :
 - × d'installations classées ;
 - × d'activités industrielles, commerciales et artisanales, de bureaux et de services
 - × à usage d'habitation sous réserve des conditions particulières ;
 - × à usage hôtelier sous réserve des conditions particulières ;
 - × à usage d'entrepôts.

En matière de protection du patrimoine bâti :

Les démolitions complètes portant sur des éléments repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n°5.3) sont interdites, sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Dans le périmètre d'étude du PPR (figurant dans les annexes du PLU – plan des annexes n°8.2) :

- toute construction à usage d'habitation et le changement de destination des bâtiments existants en vue de création de logements.

A proximité des canalisations de transports de gaz figurant au plan des servitudes :

Dans les zones de dangers graves (délimitées par des rayons de 55 m autour de la canalisation Souesme / St Cyr en Val et de 10 m autour de la canalisation de la Ferté –Antenne Rivoli), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie sont interdits.

Dans les zones de dangers très graves (délimitées par des rayons de 70 m autour de la canalisation Souesme / St Cyr en Val et de 15 m autour de la canalisation de la Ferté –Antenne Rivoli), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE NEL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises à autorisation

SONT ADMIS SOUS RESERVE

- D'une bonne intégration dans l'environnement ;
- du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux ;
- de ne pas porter atteinte au milieu naturel environnant ;
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes.

Dans les zones Nel et Nel * :

- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable.
- Les constructions à usage d'habitation à la condition d'être liées au fonctionnement, au gardiennage ou à l'entretien des activités et pratiques sportives, de loisirs et de détente autorisées ;
- L'aménagement, le changement d'affectation des constructions existantes en vue des activités liées au tourisme rural, patrimonial et l'hébergement touristique et de loisirs ;
- Les aires de stockage et garages à la condition d'être liées au fonctionnement, au gardiennage ou à l'entretien des activités et pratiques sportives, de loisirs et de détente autorisées ;
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 40 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.
- Les mouvements de terrains, affouillements et exhaussements de sols à la condition de ne servir qu'à la pratique des activités sportives, de loisirs et de détente autorisées.
- Les centres équestres.

- Les travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement des éléments architecturaux ou de patrimoine repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n° 5.3) seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

De plus, dans les zones Nel* :

- Les constructions nouvelles à usage
 - d'équipement ou établissement touristique et de loisirs
 - de commerce de restauration ou lié à l'activité touristique et de loisirs
 - d'hébergement hôtelier .

ARTICLE NEL 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et notamment permettre l'accès des véhicules sanitaires et de sécurité.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute voie en impasse devra permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE NEL 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.

1. Eau potable

Toute construction existante doit disposer d'une alimentation en eau potable individuelle : notamment forages, puits ou autres dispositifs pouvant assurer cette même alimentation. Dans le cas contraire, il ne pourrait être accordé d'extensions au sens de l'article N2 du présent règlement de PLU.

Le recours à un forage pour l'alimentation en eau potable ne pourra être autorisé que si le réseau ne dessert pas l'unité foncière concernée.

2. Assainissement

- Les eaux usées (eaux ménagères et eaux de vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : fosse toutes eaux, pré-filtre, épandage ou systèmes équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués sera être exigé.

- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public, s'il existe à proximité des terrains.

Tous les raccordements de gaz seront réalisés dans la même technique que le réseau existant. Pour les branchements, ils seront réalisés en souterrain conformément aux règles de construction des réseaux et branchements.

Télécommunication et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE NEL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains doit permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome, conforme aux normes en vigueur, sans risque de nuisances pour l'environnement immédiat.

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

En dehors des marges de recul indiquées aux documents graphiques ,

Les constructions et extensions pourront être implantées en retrait d'au moins 17 m de l'axe de la voirie.

EXEMPTIONS

- *Les extensions des bâtiments ne respectant pas ces règles.*
- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les locaux techniques et les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement ;*

ARTICLE NEL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et extensions devront être implantées en retrait d'au moins 15 m des limites séparatives.

EXEMPTIONS

- *Les extensions des bâtiments ne respectant pas ces règles.*
- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les locaux techniques et les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement ;*

ARTICLE NEL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE NEL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone Nel : Non réglementé

En zone Nel* : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie de la parcelle

ARTICLE NEL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

Hauteur maximale :

En zone Nel : La hauteur maximale des extensions devra être identique à celle de la construction principale existante.

En zone Nel* : la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 m

EXEMPTIONS

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les locaux techniques et les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement ;*

ARTICLE NEL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- L'aspect extérieur des constructions doit satisfaire aux dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants.

- Les clôtures de chasse :

Sont autorisées les clôtures à mailles ou les ganivelles de 1 m de hauteur. Elles seront posées à une hauteur du sol comprise entre 0,20 et 0,40 m du sol.

Seules les parcelles en cultures, en plantation ou en régénération pourront être clôturées hermétiquement avec des grillages ou fils électriques. Ces dispositions ne concernent pas les vergers, potagers, et les abords immédiats des habitations.

- En limite des emprises ferroviaires,

les clôtures pourront être de type défensif et pourront atteindre une hauteur maximale de 2m.

Par ailleurs, des adaptations aux règles du présent article pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir l'emploi d'énergies renouvelables et les conditions d'une économie des ressources et des énergies significative dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, application d'un principe particulier d'économie d'énergie, emploi d'énergies renouvelables ou de préservation de l'environnement...)

ARTICLE NEL 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les stationnements liés à une activité de loisirs ou d'intérêt général devront être aménagés sur la propriété de manière à ne pas entraîner de risques particuliers pour le milieu environnemental. Le stationnement ne devra pas représenter de gêne particulière pour les usagers des chemins de desserte.

Le stationnement des véhicules dû à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Le nombre de place sera défini en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE NEL 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

De plus,

Les aires collectives de stationnement seront plantées à raison d'au moins 1 sujet de haute tige pour cinq places de stationnement.

Les surfaces libres de toute construction ou aménagement d'accès ou technique d'intérêt collectif devront être paysagées ou recevoir un traitement minéral ou végétal de qualité.

ARTICLE NEL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé