

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

OBJET DU REGLEMENT

Le terrain faisant l'objet du présent règlement de lotissement est situé sur la Commune de NOZAY, Boulevard de La Prée Robert.

Le présent règlement fixe en sus du Plan Local d'Urbanisme en vigueur (zone 1AUac), les conditions d'insertion de l'Opération dans la réglementation générale d'urbanisme.

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs et publics, Il fixe les règles et servitudes générales dans l'assiette foncière du lotissement.

Ce règlement définit des contraintes spécifiques liées à la préservation d'une qualité de vie et des liens sociaux entre les occupants. L'ambition du projet est de créer un quartier innovant et écologique, dans une démarche de développement durable.

Il décrit ainsi les règles minimums à observer pour une meilleure vie en collectivité.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition.

A titre d'information, le règlement actuellement applicable est joint aux présentes. Il est complété par les articles suivants :

CHAMP D'APPLICATION

Les règles et recommandations décrites dans le présent cahier s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur pour la Commune de NOZAY.

Les règles précisées ci-avant s'imposeront :

- Dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires des lots ;
- Dans les rapports de propriétaires entre eux.

Le présent règlement est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quel que titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction « in extenso », à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Le respect des règles est assuré par tout propriétaire du lotissement.

En cas de transgression et de différend, le tribunal de grande instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages intérêts.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIERE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

Les prescriptions concernant le règlement annexé au Plan Local d'Urbanisme de la Commune sont applicables au présent lotissement.

Cependant, les prescriptions ci-après apportent des précisions à certains articles, où complètent ceux-ci en raison d'éléments particuliers, propres au lotissement.

Dans le cas du présent lotissement, dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété, les règles édictées par le PLU pour l'implantation des constructions sont appliquées à chaque parcelle issues de la division et ce, au titre de l'exception prévue par l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

3 / ACCES ET VOIRIE

La desserte des lots sera assurée par des voies internes au lotissement.

Les accès devront se faire à partir des emplacements prévus sur chaque parcelle. L'emplacement de ces accès sera imposé ou laissé libre sur les parcelles en fonction des aménagements extérieurs. Cette précision figure sur le plan de composition (PA4)

L'emplacement des aires de stationnement devra être respecté afin de préserver les espaces verts et laisser libres les places publiques dites « visiteurs ».

4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux frais de l'acquéreur, en souterrain, aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'électricité et de téléphone. Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour permettre son raccordement.

Pour tous ces réseaux, les amorces de branchement seront réalisées par le lotisseur, afin d'éviter ultérieurement toute dégradation de la chaussée et des trottoirs.

L'acquéreur aura l'interdiction de rejeter directement ses eaux de ruissellement de sa parcelle sur la voie à créer ainsi que sur le Boulevard de La Prée Robert.

Pour réguler ses eaux pluviales, il devra gérer celles-ci par un dispositif de rétention au sein de son lot. Il pourra envisager de diriger tout d'abord les eaux pluviales vers une citerne de stockage. Puis, une fois la cuve pleine, et si la nature du sol le permet le trop plein des eaux de pluie sera évacué vers une zone d'infiltration puis vers le regard de branchement EP après saturation du réseau.

En cas d'utilisation d'eau de pluie à usage domestique, les réseaux intérieurs de distribution seront obligatoirement indépendants du réseau public de distribution pour éviter toutes pollutions.

En cas de réalisation des constructions à un niveau inférieur aux branchements réalisés ne permettant pas une évacuation gravitaire des eaux vers le branchement prévu, l'acquéreur fera

son affaire des moyens à mettre en œuvre pour permettre leur relèvement (pompes...) ou leur infiltration.

Les acquéreurs sont responsables des dégradations causées aux espaces communs, lors de l'édification de leurs constructions

Les constructions seront raccordées au réseau électrique et téléphone par des câbles enterrés.

L'acquéreur ne pourra s'opposer à la pose d'un élément technique (coffret, ...) en limite de sa parcelle.

5 / CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les formes des terrains sont celles indiquées au plan de composition (PA4), les surfaces portées ne seront définitives qu'après le bornage des lots.

6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

L'implantation des constructions est reportée sur le Plan de Composition (PA4). Les constructions doivent dès lors respecter le recul minimum défini par ce plan

Un recul minimum de **5.00m** est exigé devant les aires de stationnement imposées sur le lot et conformément au PLU, devant les garages accolés aux habitations, le reste de la construction pouvant s'implanter jusqu'à **3.00m** de la limite.

L'implantation, la volumétrie et l'épannelage des constructions doivent être pensés pour assurer le meilleur ensoleillement des pièces de vie, du jardin et préserver l'intimité.

7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour chaque lot, le « **Plan de Composition** » indique une éventuelle zone non constructible supplémentaires (Lots 4,14,18,19 & 24 notamment)

Ces secteurs non constructibles ont été mis en place afin de préserver des secteurs boisés ou des zones dites « humides ».

Afin de permettre l'évacuation gravitaire de ses eaux pluviales, le lot 22 bénéficiera d'une servitude de passage en tréfonds sur le lot 21. En conséquence, le lot 21 qui supporte cette servitude devra laisser libre de construction une bande de 3.00m de large le long de sa limite Est comme indiqué sur le Plan de Composition (PA4).

8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

9 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

11 / ASPECT EXTERIEUR

Implantation et volume des constructions

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment des constructions voisines qui y sont implantées.

Les dispositifs et équipement liés aux énergies renouvelables et ceux permettant la préservation de l'environnement (récupérateur des eaux pluviales notamment) devront être intégrés à l'architecture ou au projet paysager. Un dispositif enterré est fortement conseillé.

Aspect des constructions :

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

La dominante architecturale devra rester autant que possible parallèle ou perpendiculaire aux limites de lots.

Les maisons à ossature bois sont autorisées

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

Les pignons de constructions donnant sur des rues devront être traités comme des façades avec percement.

Locaux de services - Implantation et aspect :

Des annexes ou piscines pourront être édifiées suivant les modalités en vigueur sur la commune et le plan de composition (PA4)

Clôtures / Haies :

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Plantations :

Les arbres/plantations existants et préservés ou plantés par l'aménageur seront **conservés et protégés. Ils ne pourront être supprimés que pour des raisons techniques ou de sécurité avérées et sous réserve d'accord de la commune.**

12 / STATIONNEMENT

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

Afin d'éviter le plus possible le stationnement précaire des usagers sur la voirie Il sera exigé deux emplacements véhicule de dimension totale 5.00×5.00m ou 2.50×10.00m minimum à l'intérieur des lots.

L'accès à ces places de stationnement devra impérativement rester ouvert sur le domaine public (à ce titre, les portails de toute nature seront interdits dans cet espace).

En cas de construction destinée à l'exercice d'une profession libérale, le stationnement nécessaire à l'activité devra être réalisé sur la parcelle

D'une manière générale, les acquéreurs des lots devront tenir compte, lors de l'élaboration de leur projet de construction, des contraintes liées à la présence des ouvrages d'équipements collectifs et individuels (coffrets de comptage électricité, alimentation en eau potable, téléphone, candélabre d'éclairage public, bornes télécom, poteau incendie) qui pourraient exister en façade de leur lot. Aucun équipement collectif énuméré ci-dessus ne pourra être déplacé.

Cet emplacement devra être indiqué sur le plan masse joint à la demande de permis de construire.

13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au minima, les plantations existantes supprimées seront remplacées par équivalence sur l'emprise des parcelles en accord avec les services de la Ville de NOZAY.

Pour l'enjeu végétal de l'ensemble du lotissement, l'aménageur a décidé de faire sienne la remise en état des sujets de qualité situés en périphérie du site en procédant à des replantations de nouveaux sujets pour assurer le patrimoine végétal d'après-demain.

L'emplacement de ces plantations sera érigé lors du dossier de permis de construire des lots concernés. Les haies seront composées d'essences variées avec des hauteurs différentes.

Les haies, les massifs arbustifs et les arbres restants, existants, seront protégés par l'aménageur et/ou le constructeur lors des travaux de construction et recevront un entretien particulier.

Ensuite, l'acquéreur des lots concernés aura l'obligation de préserver et d'entretenir au fil des années de vie chaque sujet (arbres et haies arbustives) sur l'emprise de sa parcelle.

Cette mention sera explicitement indiquée dans l'acte notarié de cession des parcelles concernées.

14 / POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Conformément à l'article R442-10 du code de l'urbanisme, la surface de plancher (6700 m² au total) est répartie par le lotisseur

A cette occasion, le lotisseur fournira à chaque attributaire de lot un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot (Article R. 442-10-1 du code de l'urbanisme). Ce certificat sera joint à la demande de permis de construire.

15 / PARTIES COMMUNES

Les équipements et parties communes de l'opération {voirie, espaces libres, réseaux, etc..} seront cédés gratuitement à l'Association Syndicale Libre.

L'Association Syndicale Libre sera chargée de la gestion de ces espaces et équipements et de leur entretien.

16 / MESURAGE, BORNAGE ET IMPLANTATION MAISON

Préalablement à leur vente, les lots devront être bornés par le Géomètre Expert auteur du projet. Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le dit géomètre et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les dimensions exactes, la contenance cadastrale et celle arpentée, les nouvelles désignations cadastrales et les conditions d'implantation des constructions ainsi que les servitudes éventuelles.

Au moment de l'acquisition de leur lot, les acquéreurs recevront une copie de ce plan et devront, avant la vente, vérifier leurs limites et l'existence des bornes. Passé ce délai, toute réimplantation de limite leur sera facturée.

Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des maisons, l'acquéreur devra obligatoirement la faire effectuer par le Géomètre de l'opération, à savoir le Cabinet LAURENT & MILET Géomètre à Rezé. L'implantation comprendra la mise en place de 4 points définissant un rectangle dans lequel s'inscrira la construction. A l'occasion de cette mission, le Géomètre vérifiera le bornage du lot, et remettra en place les bornes manquantes.

A partir de ce moment, l'acquéreur et son constructeur seront seuls responsables de la conservation des points implantés et des bornes en place.

Pour cette mission, il sera consigné chez le notaire, et le jour de la vente la somme de 552,00 € TTC qui sera versée au Géomètre sur présentation de sa facture après intervention.

17 / PIECES ANNEXEES

Le règlement actuel de la zone IAUa, dont le respect des dispositions s'impose à tous les acquéreurs de lots, est annexé au présent règlement.

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

Caractère de la zone

La zone 1AUa est destinée à un habitat résidentiel majoritaire, accompagné de services.

Les équipements publics existent en périphérie des zones et disposent de capacités suffisantes pour permettre l'aménagement de ces zones.

Les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur 1AUa sont définies dans le présent règlement (parties écrites et graphiques), ainsi que dans les documents "Orientations d'aménagement".

Elle comprend un sous-secteur 1AUab correspondant au secteur du Vieux Bourg compris dans le périmètre monument historique.

Elle compte également un sous-secteur 1AUac à la Prée Robert faisant l'objet d'une OA.

ARTICLE 1AUa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole, commercial, artisanal ou industriel,
- les dépôts,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- le stationnement de caravanes, pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,

ARTICLE 1AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les opérations d'une Surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m², affectées aux logements, à condition qu'elles comprennent 20 % de logements locatifs sociaux.
- les constructions et installations à usage d'habitat et de services compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de l'espace considéré.
- Les constructions et installations ne sont autorisées que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'aménagement" du présent PLU (voirie, espaces verts,...).

COMMUNE DE NOZAY

PLAN LOCAL D'URBANISME—REGLEMENT—APPROBATION

- les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,

ARTICLE 1AUa 3 – ACCES ET VOIRIE

Les nouveaux accès devront respecter les Orientations d'Aménagement.

3.1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En sous-secteur 1AUac, tout accès direct sur l'ancienne voie ferrée est interdit.

3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale d'emprise : 7 mètres

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

ARTICLE 1AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou de service doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

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

COMMUNE DE NOZAY

PLAN LOCAL D'URBANISME—REGLEMENT—APPROBATION

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau pluvial collectif.

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau collectif dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L. 214-1 et L. 511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale.

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 dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Electricité - Téléphone - Télédiffusion

Dans les opérations d'aménagement :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
- la possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Ordures ménagères

- Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non des déchets.

ARTICLE 1AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 mètres s'applique par rapport à l'axe des routes départementales.

6.2 En zone 1AUa et 1AUac, pour les autres voies et la RD 121 en agglomération, les bâtiments seront implantés :

- soit à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum pour les opérations d'habitat groupé faisant l'objet d'un permis collectif,
- soit à 3 m minimum pour l'habitation et les annexes.
- soit à 5 m minimum de l'alignement des voies pour les garages accolés aux habitations,

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet :

- concerne une construction ou installation nécessaire à la gestion, à l'exploitation de la voirie et des réseaux. Ainsi, l'implantation sera possible à l'alignement des voies ouvertes au public ou en retrait à 2 m minimum des voies et emprises publiques.

- concerne une construction pour laquelle plusieurs alignements sont possibles. Dans ce cas, seul l'alignement de la voie par laquelle se fait l'accès sera respecté. Pour l'autre voie, on appliquera un recul de 3 m minimum.

- est en limite d'une continuité piétonne. Dans ce cas. La construction peut être implantée à l'alignement ou en recul minimum de 3 m.

6.3. - En 1AUab, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau.

ARTICLE 1AUa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. - A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes de moins de 20 m² pourront être implantées en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

En cas d'extension des bâtiments érigé à moins de 3 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

7.2. - Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif

COMMUNE DE NOZAY

PLAN LOCAL D'URBANISME—REGLEMENT—APPROBATION

(assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau.

ARTICLE 1AUa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUa 9 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUa 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de services ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, ou de hauteur égale à la construction existante dans le cas d'une extension. Les combles peuvent être aménagés.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, abris de jardin ..., la hauteur maximale est de 4,50 mètres au faitage.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE 1AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

COMMUNE DE NOZAY

PLAN LOCAL D'URBANISME—REGLEMENT—APPROBATION

11.2. Toitures

11.2.1 Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation et de services doivent avoir deux versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures des annexes de largeur égale ou supérieure à 4 mètres auront deux pentes,

Toutefois, les toitures terrasses seront autorisées pour les volumes secondaires et les toits végétalisés.

11.2.2 Les toitures des constructions contemporaines, « d'architectes » ou innovantes, ou les constructions à énergie renouvelable et leurs annexes pourront déroger à la règle précédente.

11.3. Clôtures

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation, les clôtures doivent avoir une hauteur totale maximale de 1,80m.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

Les murs en agglomérés de ciment devront être systématiquement enduits et peints une fois leur édification achevée.

Les palplanches de ciment devront être limitées à une hauteur de 30 cm maximum pour les clôtures en limite d'espace public.

En cas d'extension, les clôtures devront être traitées dans les mêmes proportions et volumes que les clôtures existantes

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être exigé des hauteurs de clôtures moindres en carrefour de voies.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE 1AUa 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Les normes de stationnement sont applicables selon la destination des constructions. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'il n'y a pas d'augmentation de surface de plancher ni création

COMMUNE DE NOZAY

PLAN LOCAL D'URBANISME—REGLEMENT—APPROBATION

d'un nouveau logement, il n'est pas fait application des normes de stationnement.

Habitat :

- appartement en immeuble collectif : 2 places par logement

En secteur 1AUab : 1 place par logement individuel et 1 place banalisée pour 5 logements en parking commun.

- Opérations d'aménagement : 2 places par logement individuel et 1 place banalisée pour 5 logements en parking commun

- foyer de personnes âgées : 1 place par logement individuel et 1 place banalisée pour 1 logement

Bureaux ou service : 1 place par 40 m² de surface de plancher

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les haies identifiées sur l'Orientation d'Aménagement devront être préservées.

Les nouvelles aires de stationnement doivent être paysagées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements : 5% minimum dans la surface totale de l'opération hors voirie doit être traité en espaces verts communs à tous les lots et planté d'arbre de haute tige.

ARTICLE 1AUa 14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone 1AUa, il n'est pas fixé de COS.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1AUa 3 à 1AUa 13.