

Commune de
Saint Nazaire les Eymes

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du **12 juillet 2011**
approuvant les modifications du
Plan Local d'Urbanisme

Commune de SAINT-NAZAIRE-LES-EYMES

Plan Local d'Urbanisme

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

- | | |
|-----------|---|
| Article 1 | Champ d'application territorial du plan |
| Article 2 | Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols. |
| Article 3 | Division du territoire en zones |
| Article 4 | Adaptations mineures |

Article 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes.

Article 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES
LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1°) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
- 2°) Les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 C. urb.
- 3°) Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 313-7 C. urb. sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- 4°) L'article L. 421-4 C. urb. relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 5°) Les règles spécifiques des lotissements, lorsque leur maintien a été demandé par les colotis. La liste des lotissements concernés par ce maintien est reportée en annexe du PLU et repérée éventuellement aux documents graphiques
- 6°) L'article L111-3 du code rural

* * * *

Rappel des articles du Règlement National d'Urbanisme applicables sur le territoire de la commune.

Article R 111-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.⁽¹⁾

Article R 111-4 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

¹ Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal. (Alerter M. Le Directeur Régional des Affaires Culturelles - 23 rue Roger Radison 69322 LYON - Tél. 78 25 79 16).

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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 moindre.

Article R 111-14-2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Article R 111-21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article L111-3 du code rural

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.

Article 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tireté et repérées au plan par les indices suivants :

Zones Urbaines : Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

Zones à urbaniser : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

Zones agricoles : Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre IV.

Zones naturelles : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre V.

Le Plan comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L. 130-1 et L. 130-2 du code de l'urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe.

Article 4 : ADAPTATIONS MINEURES :

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT-NAZAIRE-LES-EYMES

UA

Juin 2002

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat. Elle correspond aux anciens hameaux de la commune avec les services et équipements qui leur sont directement nécessaires. L'insertion d'activités non nuisantes est autorisée.

Risques naturels :

Certaines parties du territoire sont concernées par les risques naturels. Cette information est portée sur les documents graphiques.

La lettre r ou R indique la présence d'un risque :

i : inondation

g : glissement de terrain

t : crues torrentielles

v : ruissellement sur versant.

La combinaison des deux lettres fournit le niveau de risques :

- Les deux lettres minuscules : risques faibles

-Le R en majuscule et le type de risque en minuscule : risque moyen

-Les deux lettres en majuscule : risque fort

Toutefois dans les parties du territoire communal interdites à la construction (risques moyen et fort) il peut être autorisé sous réserve de ne pas aggraver le risque, de ne pas en provoquer de nouveaux et de respecter le règlement d la zone :

a)- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection de toitures, à condition de ne pas augmenter la population exposée.

b)- Les extensions limitées qui seraient nécessaires à la mise aux normes d'habitabilité ou de sécurité ;

- La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens.

c)- Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

d)- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Les fiches conseils pour les parties du territoire communal situés en aléas faibles sont annexées au règlement.

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

Article UA1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées expressément à l'article UA2 sont interdites.

Article UA2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappel

- l'édification de clôtures est soumise à autorisation.
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les démolitions sont assujetties à permis de démolir.

Sont admis :

- Les habitations individuelles isolées, jumelées, groupées.
- Les habitations d'immeubles collectifs.
- L'habitation : pour toutes les opérations collectives supérieures à 300m² de SHON, il sera réalisé au moins 20% de logement social de typologie PLAI (prêt locatif aidé intermédiaire) et/ou PLUS (prêt locatif à usage social).
- L'aménagement et/ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et agricoles existants.
- Les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) destinés à un usage domestique à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en éviter la propagation, sous réserve du respect des autres règles en vigueur.
- L'aménagement et/ou la transformation des granges en habitations sans augmentation du volume existant
- Les toitures terrasses des corps principaux des constructions, à la condition d'être végétalisées.
- La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.
- Les commerces, les bureaux, les services dont la SHON est inférieure à 300 m².
- Les équipements publics et d'intérêt général.
- Les annexes (abris de jardin, garages,) liées à une construction d'habitation existante.
- Les piscines

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

- Sur les voies principales, l'accès automobile peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre :
 - de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage ;
 - d'effectuer des entrées-sorties sans danger.
- Pour des raisons de sécurité, le portail de chacune des parcelles sera en retrait d'au moins 5 m, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

3.2 – Voiries

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UA4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique.

2 - Eaux pluviales

En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art.640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, d'une capacité suffisante pour recueillir des eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge, les aménagements permettant le stockage et/ou leur réinjection dans le sous sol et/ou le libre écoulement des eaux pluviales.

Des études du sol en fonction des solutions techniques envisagées pourront être demandées.

3 - Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

- Extension des réseaux et branchements (raccordements)

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Article UA5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement individuel autorisé la surface minimale du terrain support de la construction doit être au moins égale à 1000m²

Article UA6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, etc.)

En règle générale, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m, comptés horizontalement.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès...) pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme etc.

Limite d'application de la règle : Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Règles particulières : les piscines s'implantent en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux emprises publiques.

Article UA7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites. En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche des limites séparatives ne pourra être inférieure à 4 m.

Des règles différentes pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les opérations à venir s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement, accès, espaces libres, etc...) compte tenu des caractéristiques topographiques et géométriques des terrains d'assiette et de l'urbanisation existante.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt public.

Limite d'application de la règle

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Règles particulières

Pour les piscines la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Article UA8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

Article UA9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UA10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux.

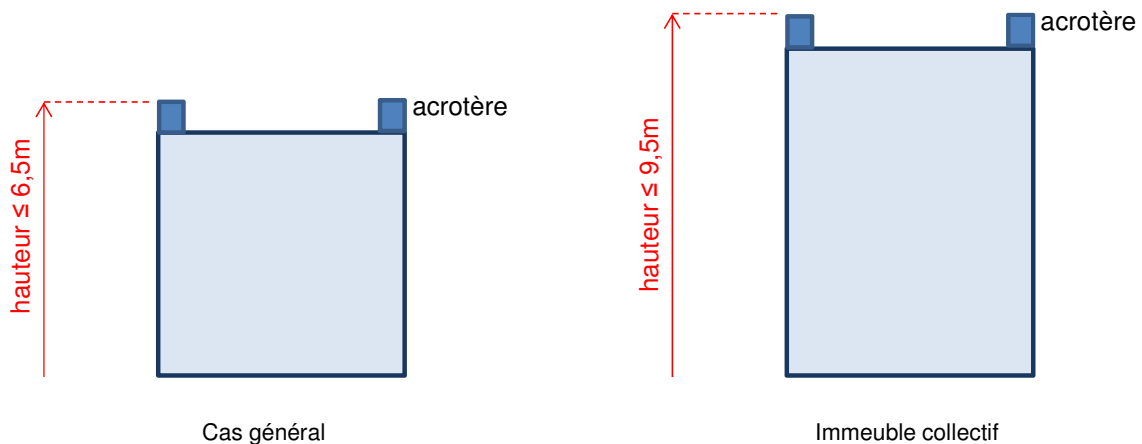
10.1. Hauteur maximale (toutes constructions annexes comprises)

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres mesurés au faîtage.

La hauteur maximale des constructions disposant d'une toiture terrasse ne peut excéder 6,5 mètres mesurés à l'acrotère.

En cas d'immeuble collectif, cette hauteur peut être portée à 12 mètres au faîtage ou 9,5 mètres mesurés à l'acrotère.

Illustration de la règle : calcul de la hauteur mesurée à l'acrotère



La demande de permis de construire devra obligatoirement comporter un plan topographique comportant l'altimétrie.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dans lesquels serait fait un aménagement ou une transformation (dans les limites autorisées à l'art. UA.1).

10.2. Limite d'application de la règle

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

10.3. Règles particulières

- Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées ou imposées si la construction projetée doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente de celles autorisées ci-avant.

Article UA11 ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Toute autorisation de construire ne sera accordée que si les constructions par leur situation, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments (toitures, etc...) ouvrage à édifier ou à modifier, ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel ou urbain.

Les constructions devront s'harmoniser entre elles.

Clôtures : la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Toutefois, pour les murs anciens (pierre), la reconstruction à l'identique est autorisée.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Règles particulières : des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées.

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

Réseaux électriques et téléphoniques : Ils seront encastrés dans les façades ou sous les passées de toiture. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Toitures : les toitures à une seule pente sont interdites pour le corps principal du bâtiment. Les toitures terrasses des corps principaux des bâtiments devront être végétalisées.

Des déversées de toits sont obligatoires sur façades. Elles seront au moins de 0,40 m. La pente des toitures sera comprise entre 20 et 45 degrés. Pour les annexes la pente aura un minimum de 16 degrés.

La publicité doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions :

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse coté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

Article UA12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. Habitations

Pour les habitations nouvelles, il doit être aménagé au moins trois aires de stationnement privatives par unité de logement sur la parcelle même.

Les constructions nouvelles d'habitat supérieures à 300m² de SHON devront comprendre la réalisation de garages ou d'emplacements dédiés au stationnement des vélos, de capacité suffisante au regard de l'ampleur de l'opération, répondant aux caractéristiques suivantes :

- Clos et couverts
- Equipés de dispositifs d'attache (arceaux par exemple) ;

Les constructions nouvelles à usage de commerces de services ou de bureaux devront comprendre la réalisation de stationnements pour les cycles, répondant aux caractéristiques suivantes :

- Proches et accessibles (incorporés à la construction principale ou proche de l'entrée, accessible via un cheminement continu et praticable) ;
- Equipés de dispositifs d'attache (arceaux par exemple) ;

12.2. Autres

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- . suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;
- . aménagés de telle sorte que les manoeuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

En tout état de cause, il devra être prévu :

- pour les activités, bureaux et les services autorisés, une place de stationnement pour 25m² de surface utile.
- pour les commerces un emplacement pour 15 m² de vente.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain support de l'opération.

Article UA13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorisation de travaux, le permis de construire peut être subordonnée au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations, etc...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DE SOL

Article UA14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Pour les constructions d'habitat individuel isolé, le COS est de 0 15. Une seule extension supplémentaire sera autorisée dans la limite de 25m² au dessus de la S.H.O.N totale autorisée par le C.O.S.
2. Pour les commerces, services, bureaux autorisés, les possibilités maximales de construction sont fixées à l'article UA1.
3. Pour les autres occupations du sol admises, les possibilités maximales de construction résulteront de l'application des articles UA3 à UA13.

Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de COS.

.

PLAN LOCAL D'URBANISME DES SOLS

DE LA COMMUNE DE SAINT NAZAIRE LES EYMES

UB

Juin 2002

TITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère essentiellement résidentiel pouvant prendre la forme d'habitat individuel isolé et/ou jumelé ou groupé, mais aussi d'habitat collectif, avec les services et équipements qui leur sont directement nécessaires.

Risques naturels :

Certaines parties du territoire sont concernées par les risques naturels. Cette information est portée sur les documents graphiques.

La lettre r ou R indique la présence d'un risque :

i : inondation

g : glissement de terrain

t : crues torrentielles

v : ruissellement sur versant.

La combinaison des deux lettres fournit le niveau de risques :

- Les deux lettres minuscules : risques faibles

-Le R en majuscule et le type de risque en minuscule : risque moyen

-Les deux lettres en majuscule : risque fort

Toutefois dans les parties du territoire communal interdites à la construction (risques moyen et fort) il peut être autorisé sous réserve de ne pas aggraver le risque, de ne pas en provoquer de nouveaux et de respecter le règlement d la zone :

a)- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection de toitures, à condition de ne pas augmenter la population exposée.

b)- Les extensions limitées qui seraient nécessaires à la mise aux normes d'habitabilité ou de sécurité ;

- La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens.

c)- Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

d)- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Les fiches conseils pour les parties du territoire communal situés en aléas faibles sont annexées au règlement.

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

Article UB1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées expressément à l'article UB2 sont interdites.

Article UB2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappel

- l'édification de clôtures est soumise à autorisation.
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les démolitions sont assujetties à permis de démolir dans les zones reportées aux documents graphiques.

Sont notamment admis :

- Les constructions à usage d'habitat individuel isolé, jumelé ou groupé et/ou les constructions à usage d'habitat collectif. Pour toutes les opérations collectives supérieures à 300m² de SHON, il sera réalisé au moins 20% de logement social de typologie PLAI (prêt locatif aidé intermédiaire) et/ou PLUS (prêt locatif à usage social).
- Les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) destiné à un usage domestique et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en éviter la propagation, sous réserve du respect des autres règles en vigueur.
- L'aménagement et/ou la transformation des granges en habitation sans augmentation du volume existant.
- Les commerces, les services, les bureaux dont la SHON est inférieure ou égale à 300m².
- La reconstruction après sinistre à l'identique des surfaces.
- Les équipements publics et d'intérêt général.
- Les annexes liées à une construction existante et situées sur le même tènement et à la condition de ne disposer que de petites fenêtres (non apparentées à des fenêtres de pièces à vivre). Lorsque les annexes sont implantées dans un recul compris entre 0 et 4 mètres des limites séparatives, leur surface totale est limitée à 40 m² de SHOB et leur nombre est limité à 2 par terrain d'assiette.
- Les piscines
- les toitures terrasses des constructions principales, à la conditions d'être végétalisées.

Par ailleurs, sont autorisés :

- Dans le secteur UBa, les constructions à usage d'habitat individuel isolé, jumelé et/ou groupé, ainsi que les services et les bureaux dont la SHON est inférieure ou égale à 300m².
- Dans le secteur UBb, les constructions à usage d'habitat individuel ; une SHON est attribuée par terrain (plan graphique).

Pour les terrains :

- n° 1 à n° 9, n° 11 à 21 et le n° 24, la SHON est de 173,5 m².
- n° 25, la SHON est de 121 m².
- n° 26, la SHON est de 180 m².
- n° 27 et 28, la SHON est de 150 m².
- n° 29, la SHON est de 192 m².
- Dans le secteur UBc, les constructions à usage d'habitat individuel, jumelé et ou groupé, les constructions à usage d'habitat collectif ainsi que les commerces, services et bureaux dont la SHON est inférieure ou égale à 300 m².
- Dans le secteur UBd, les constructions à usage d'habitat individuel isolé ainsi que les commerces, services et bureaux dont la SHON est inférieure à 300 m².
- Dans le secteur UBe, les constructions à usage d'habitat individuel isolé dans la limite de 172,8 m² par terrain, ainsi que les commerces, bureaux et services dont la SHON est inférieure ou égale à 300 m².
- Dans le secteur UBf, les constructions à usage d'habitat individuel et/ou collectif. Le plan masse devra être établi sur la totalité du secteur (aménagement, implantation ...).
- Dans le secteur UBg, les constructions à usage d'habitat collectif, ainsi que les commerces, service et bureaux dont la SHON est inférieure ou égale à 300 m².
- Dans le secteur, UBh, les constructions à usage d'habitat individuel isolé

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

- Sur les voies principales, l'accès automobile peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre :
 - de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage ;
 - d'effectuer des entrées-sorties sans danger.
- Pour des raisons de sécurité, le portail de chacune des parcelles sera en retrait d'au moins 5 m, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

3.2 - Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UB4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique.
- Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau ou en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, et seulement dans ces cas, l'assainissement individuel peut être autorisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau futur envisagé; le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit, et doit satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau et aux règlements sanitaires en vigueur.
- Les éventuels bénéficiaires des dispositions de l'art.L-123.2 du Code de l'Urbanisme devront apporter la preuve, par étude géologique, que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problèmes de pollution, notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

2 - Eaux pluviales

- En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, d'une capacité suffisante pour recueillir des eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements peuvent comprendre des dispositifs appropriés proportionnés permettant le stockage et/ou leur réinjection dans le sol.
- Des études du sol pourront être demandées en fonction des solutions techniques envisagées.

4.3. - Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone,
Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.
- Extension des réseaux et branchements (raccordements)
Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrées, sauf impossibilité dûment justifiée.

Article UB5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement individuel autorisé la surface minimale du terrain support de la construction doit être au moins égale à 1000m²

Article UB6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts,...)

En règle générale, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m, comptés horizontalement.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès...)

Limite d'application de la règle : Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Règles particulières : les piscines s'implantent en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux emprises publiques.

Article UB7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Habitations et autres occupations du sol que l'habitat

Les constructions nouvelles s'implantent à 4 mètres minimum de la limite séparative.

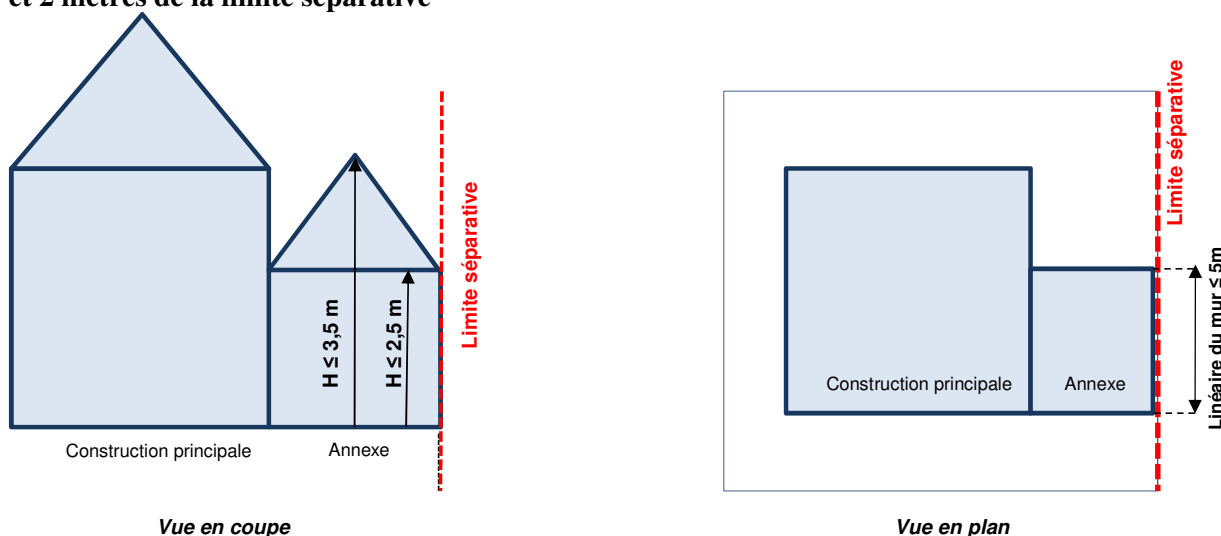
Les piscines s'implantent à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois, il est possible de construire des annexes accolées ou non à la construction principale, à une distance de la limite séparative comprise en 0 et 4 mètres en respectant une hauteur maximum de 3.5 mètres mesurés au point le plus haut.

Les annexes implantées dans un recul compris entre 0 et 2 mètres des limites séparatives devront respecter en plus les mesures suivantes :

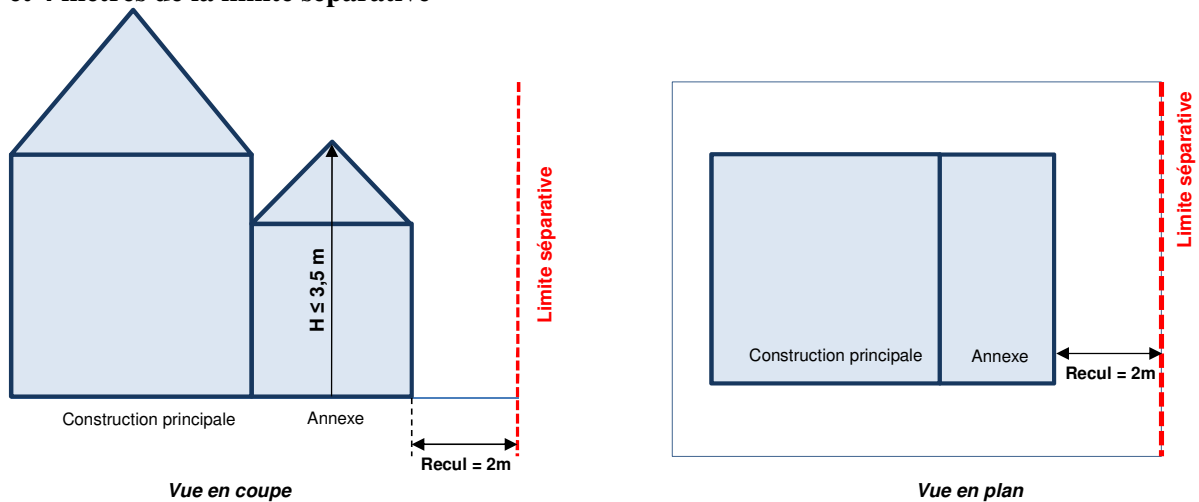
- La hauteur du mur parallèle à la ou les limite(s) séparative(s) ne pourra être supérieure à 2.5 mètres
- La longueur du mur parallèle à la ou les limite(s) séparative(s) ne pourra être supérieure à 5 mètres.

Illustration de la règle dans le cas d'une annexe implantée dans un recul compris entre 0 et 2 mètres de la limite séparative



Dans le cas d'une annexe implantée en limite séparative ou dans un recul compris entre 0 et 2 m, le mur parallèle à la limite est limité à 2,5m en hauteur et 5m en linéaire.

Illustration de la règle dans le cas d'une annexe implantée dans un recul compris entre 2 et 4 mètres de la limite séparative



Dans le cas d'une annexe implantée dans un recul compris entre 2 et 4 m, il n'y a pas de règles spécifiques s'appliquant au mur parallèle à la limite

7.2. Règles particulières

Secteur UBb

Les constructions déjà implantées sur limite avant juin 1999 pourront recevoir une extension sur ces limites.

Entre les terrains du secteur les distances par rapport aux limites séparatives pourront être de 4 mètres conformément à la zone non aedificandi selon le plan graphique annexé au PLU de 2002.

- Dans le secteur UBc, les constructions peuvent être implantées sur 1 ou 2 des limites séparatives (habitat en ordre continu ou semi-continu) ; sur les autres limites, les bâtiments seront implantés à 4 m minimum en retrait.

Secteur UBe

a) Avec les propriétés contiguës du secteur

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 m de la limite parcellaire la plus rapprochée.

b) Entre les terrains du secteur

Les constructions devront être implantées selon les périmètres de construction prévus au plan masse (plan de lotissement approuvé le 8/02/1989).

Pour les terrains dont la zone de construction est prévue en limite, la construction pourra être implantée :

1°/ Soit à $H/2$ avec un minimum de 2 m.

2°/ Soit sur limite en respectant les règles ci-après :

- le mur construit sur limite n'aura aucune ouverture
- le mur de la construction devra être édifié sur limite et la fondation n'aura aucun débord sur le terrain contigu
- une dénivelée de toiture de 0,40 m sera admise. Le bénéficiaire devra recueillir les eaux pluviales sur son fond.

Les bâtiments construits sur limite ne pourront pas excéder 3,50 m, au droit de la limite, cette dimension étant calculée par rapport au terrain naturel à l'aplomb.

7.3. Limites d'application de la règle

- Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte, dans la limite de 1 m de dépassement.
- Les équipements publics et les installations techniques à caractère public (transformateurs EDF par exemple) ne sont pas soumis aux règles ci-avant.

Article UB8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

Article UB9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UB10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux.

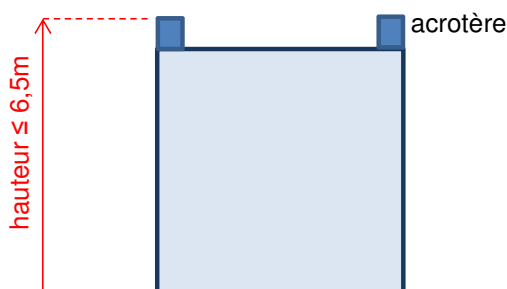
10.1. Hauteur maximale (toutes constructions)

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m mesurée au faîtage.

La hauteur maximale des constructions disposant d'une toiture terrasse ne peut excéder 6.5 mètres mesurés à l'acrotère.

La demande de permis de construire devra obligatoirement comporter un plan topographique comportant l'altimétrie.

Illustration de la règle : calcul de la hauteur mesurée à l'acrotère



Dans les secteurs UBc et UBg, la hauteur maximale des constructions sera de 9 m mesurés à l'égout de toit avec un maximum de 12 m au faîtage. Pour les commerces isolés, la hauteur est limitée à 9 m.

Dans le secteur UBh, la hauteur des constructions est limitée à 7 m au faîtage.

10.2. Limite d'application de la règle

- Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

- Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées si la construction projetée doit s'insérer à proximité de constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-avant.
- Les annexes isolées ainsi que les auvents (voir art.UB7) auront une hauteur maximale de 3,50 m mesurée au faîtage.

Article UB11 ASPECT EXTÉRIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Toute autorisation de construire ne sera accordée que si les constructions par leur situation, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments (toitures, etc...) ouvrage à édifier ou à modifier, ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel ou urbain.

Les constructions devront s'harmoniser entre elles.

Clôtures : la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Toutefois, pour les murs anciens (pierre), la reconstruction à l'identique est autorisée.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Pour la zone UBa, au droit du ruisseau du Manival les clôtures devront être implantées à 3m minimum des berges (corridor écologique).

Règles particulières : des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées.

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

Réseaux électriques et téléphoniques : Ils seront encastrés dans les façades ou sous les passées de toiture. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Toitures : les toitures à une seule pente sont interdites pour le corps principal du bâtiment.

Les toitures terrasses des corps principaux des bâtiments devront être végétalisées.

Des dénivelés de toits sont obligatoires sur façades. Elles seront au moins de 0,40 m. La pente des toitures sera comprise entre 20 et 45 degrés. Pour les annexes la pente aura un minimum de 16 degrés.

Pour les annexes isolées la toiture aura en principe deux pans. D'autres dispositions peuvent être accordées compte tenu de l'environnement, des caractéristiques des bâtiments existants et des parcelles supports.

Ouvertures : Les annexes ne peuvent être dotées que de fenêtres de petit gabarit, ne s'apparentant pas à des fenêtres de pièces à vivre.

La publicité doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions :

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse côté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec

l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

Article UB12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. Habitations

- Il doit être aménagé trois places de stationnement par unité de logement, dont une sera obligatoirement couverte.
Pour les constructions d'habitat collectif, il doit être aménagé au moins 2 aires de stationnement par logement dont une sera incorporée au bâtiment principal sauf impossibilités techniques dûment justifiées. Le paysage et les caractéristiques de l'urbanisation environnante devront être pris en compte.

Les constructions nouvelles d'habitat supérieures à 300m² de SHON devront comprendre la réalisation de garages ou d'emplacements dédiés au stationnement des cycles répondant aux caractéristiques suivantes :

- Clos et couverts
- Equipés de dispositifs d'attache (arceaux par exemple) ;

Les constructions nouvelles à usage de commerces, de services ou de bureaux devront comprendre la réalisation de stationnements pour les cycles, répondant aux caractéristiques suivantes :

- Proches et accessibles (incorporés à la construction principale ou proche de l'entrée, accessible via un cheminement continu et praticable) ;
- Equipés de dispositifs d'attache (arceaux par exemple) ;
- Les portails seront en retrait suffisant d'au moins 5 m au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voiries publiques, notamment dans les rues étroites et les impasses où cette règle est obligatoire.

12.2. Autres

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- . suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;
- . aménagés de telle sorte que les manoeuvres éventuelles de chargement et de déchargement des véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Article UB13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorisation de travaux, le permis de construire peut être subordonnée au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations, etc...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions à usage d'habitat individuel autorisées dans les secteurs UBa, UBc, UBf, UBh, le COS est fixé à 0,15. Une seule extension supplémentaire sera autorisée dans la limite de 25 m² au-dessus de la SHON totale autorisée par le COS dans les secteurs UBa, UBb, UBc, UBf et UBh.

Pour les zones UBb, UBe, voir article 1

Dans la zone UBc, le COS est fixé à 0,15 pour l'habitat individuel, un COS supplémentaire de 0,15 est accordé si commerce

Dans le secteur UBd, le COS est fixé à 0,18.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif autorisées, le COS est fixé à :

- 0,35 dans le secteur UBc ou à 0,45 en cas de réalisation en plus de commerces ;
- 0,18 dans le secteur UBf ;
- 0,30 dans le secteur UBg.

Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de COS.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée. Pour les bâtiments à usage d'habitation il sera tenu compte de la surface hors oeuvre nette préexistante; pour les autres bâtiments il sera tenu compte du volume préexistant.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT NAZAIRE LES EYMES

UC

Juin 2002

TITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements publics et d'intérêt général à vocation administrative, scolaire, sociale, sportive et culturelle...

Risques naturels :

Certaines parties du territoire sont concernées par les risques naturels. Cette information est portée sur les documents graphiques.

La lettre r ou R indique la présence d'un risque :

i : inondation

g : glissement de terrain

t : crues torrentielles

v : ruissellement sur versant.

La combinaison des deux lettres fournit le niveau de risques :

- Les deux lettres minuscules : risques faibles

-Le R en majuscule et le type de risque en minuscule : risque moyen

-Les deux lettres en majuscule : risque fort

Toutefois dans les parties du territoire communal interdites à la construction (risques moyen et fort) il peut être autorisé sous réserve de ne pas aggraver le risque, de ne pas en provoquer de nouveaux et de respecter le règlement d la zone :

a)- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection de toitures, à condition de ne pas augmenter la population exposée.

b)- Les extensions limitées qui seraient nécessaires à la mise aux normes d'habitabilité ou de sécurité ;

- La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens.

c)- Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

d)- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Les fiches conseils pour les parties du territoire communal situés en aléas faibles sont annexées au règlement.

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

Article UC1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées expressément à l'article UC2 sont interdites.

Article UC2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappel

- l'édification de clôtures est soumise à autorisation.
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sont notamment admis :

- Les aménagements et les constructions nouvelles d'équipements publics et leurs annexes à vocation administrative, scolaire, sociale, sportive et culturelle...et d'intérêt général
- Les logements de fonction liés au fonctionnement des équipements publics.
- La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC3 ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme (voir Titre I) sont applicables

Article UC4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique.

2 - Eaux pluviales

- En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, d'une capacité suffisante pour recueillir des eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements peuvent comprendre des dispositifs appropriés proportionnés permettant le stockage et/ou leur réinjection dans le sol. Des études du sol pourront être demandées en fonction des solutions envisagées.

4.3. - Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

- Extension des réseaux et branchements (raccordements)

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Article UC5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UC6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts,...)

En règle générale, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m, comptés horizontalement.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, etc...) pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.

Limite d'application de la règle : Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Article UC7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite périmétrique de la zone est égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure 4 mètres.

7.2. Limites d'application de la règle: cette règle s'applique au corps principal du bâtiment à construire, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

7.3. Règles particulières

- Les constructions d'annexes isolées ou d'abris non clos (ouverts sur 2 ou 3 côtés) accolés ou non à la construction principale peuvent être édifiées :
 - soit à une distance de la limite séparative comprise entre 0 et 2 m ; dans ce cas la hauteur du mur de la construction parallèle à la ou aux limites séparatives ne pourra être supérieure à 2,5 m et la surface hors oeuvre brute (SHOB) de la construction ne pourra être supérieure à 20 m². Toutefois le mur de la construction parallèle à la limite séparative ne pourra dépasser 5m. de longueur.
 - soit à une distance minimale de 2 m de la limite séparative, leur hauteur étant limitée alors à 3,5m.

Article UC8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

Article UC9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UC10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux.

10.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m mesurés au faîtage.

La hauteur maximale des constructions disposant d'une toiture terrasse ne peut excéder 9,5 mètres mesurés à l'acrotère.

La demande de permis de construire devra obligatoirement comporter un plan topographique comportant l'altimétrie

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dans lesquels serait fait un aménagement ou une transformation.

10.2. Limite d'application de la règle

- Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

10.3. Règles particulières

- Ne sont pas soumis à la règle de hauteur maximale ci-avant les ouvrages techniques tels que château d'eau, poste de transformation EDF, tour de séchage, station de pompage,...
- Les annexes isolées ainsi que les abris non clos auront une hauteur maximale de 3,50 m mesurée au faîtage.

Article UC11 ASPECT EXTÉRIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Toute autorisation de construire ne sera accordée que si les constructions par leur situation, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments (toitures, etc...) ouvrage à édifier ou à modifier, ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel ou urbain.

Les constructions devront s'harmoniser entre elles.

Clôtures : la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Toutefois, pour les murs anciens (pierre), la reconstruction à l'identique est autorisée.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Règles particulières : des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées.

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

Réseaux électriques et téléphoniques : Ils seront encastrés dans les façades ou sous les passées de toiture. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Toitures : les toitures à une seule pente sont interdites pour le corps principal du bâtiment.

Les toitures terrasses des corps principaux des bâtiments devront être végétalisées.

Des dénivelées de toits sont obligatoires sur façades. Elles seront au moins de 0,40 m. La pente des toitures sera comprise entre 20 et 45 degrés. Pour les annexes la pente aura un minimum de 16 degrés.

Pour les annexes isolées la toiture aura en principe deux pans. D'autres dispositions peuvent être accordées compte tenu de l'environnement, des caractéristiques des bâtiments existants et des parcelles supports.

La publicité doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions :

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse coté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Tout apport de terre à moins de deux mètres des limites séparatives est interdit.

Article UC12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. Logements

Pour les logements de fonction, il doit être aménagé au moins 2 aires de stationnement.

12.2. Autres

Tout établissement public doit prévoir les places de stationnement nécessaires à son fonctionnement.

Par ailleurs les constructions nouvelles devront comprendre la réalisation de stationnements pour les cycles, répondant aux caractéristiques suivantes :

- Proches et accessibles (incorporés à la construction principale ou proche de l'entrée, accessible via un cheminement continu et praticable) ;
- Equipés de dispositifs d'attache (arceaux par exemple) ;

Article UC13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorisation de travaux ou le permis de construire peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations, etc...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DE SOLArticle UC14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour la zone UC, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (COS). Seules s'appliquent les règles définies aux articles UC3 à UC13.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT NAZAIRE LES EYMES

UI

Juin 2002

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques et artisanales.

Risques naturels :

Certaines parties du territoire sont concernées par les risques naturels. Cette information est portée sur les documents graphiques.

La lettre r ou R indique la présence d'un risque :

i : inondation

g : glissement de terrain

t : crues torrentielles

v : ruissellement sur versant.

La combinaison des deux lettres fournit le niveau de risques :

- Les deux lettres minuscules : risques faibles

-Le R en majuscule et le type de risque en minuscule : risque moyen

-Les deux lettres en majuscule : risque fort

Toutefois dans les parties du territoire communal interdites à la construction (risques moyen et fort) il peut être autorisé sous réserve de ne pas aggraver le risque, de ne pas en provoquer de nouveaux et de respecter le règlement d la zone :

a)- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection de toitures, à condition de ne pas augmenter la population exposée.

b)- Les extensions limitées qui seraient nécessaires à la mise aux normes d'habitabilité ou de sécurité ;

- La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens.

c)- Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

d)- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Les fiches conseils pour les parties du territoire communal situés en aléas faibles sont annexées au règlement.

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

Article UI 1 OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UI 2 sont interdites.

Article UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Rappels :

- . L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Sont admis dans la zone UI et le secteur UIa:

- Les activités tertiaires, de bureaux, de commerces et de services y compris celles soumises à la commission départementale d'équipement commercial ;
- Les établissements industriels et artisanaux, soumis à déclaration préalable pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les halls d'exposition et de vente, ainsi que tout autre équipement lié à la promotion de l'activité implantée sur la parcelle.
- Les équipements publics, parapublics et installations d'intérêt général.
- Les constructions d'abris techniques liés à l'activité sont autorisées dans le respect des conditions suivantes :
 - Le nombre d'abris autorisé par parcelle est limité à un ;
 - La surface d'un abri doit être contenue dans le CES maximum de la zone;
 - La surface d'un abri est limitée à 20m² de SHOB en limite de la zone UB;
 - Les abris doivent être ouverts sur au moins deux côtés.
- Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'établissement ou des établissements implantés (unité foncière) à condition :
 - qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité,
 - que leurs surfaces ne dépassent pas 30 % de la surface affectée à l'activité. Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone,
 - que leur SHON ne dépasse pas 80 m².
- En outre dans le secteur UIa seront admises les activités para-agricoles

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments est autorisée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre :

- de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage ;
- d'effectuer des entrées-sorties sans danger.

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

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

Article UI 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est obligatoire conformément à la réglementation en vigueur, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau futur envisagé, dans le cadre des lois et règlements en vigueur ; le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit, et doit satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et leurs traitements ; ces aménagements peuvent comprendre des dispositifs appropriés proportionnés permettant les évacuations (directes, infiltrations, etc...).

Des études du sol en fonction des solutions techniques envisagées pourront être demandées.

3 - Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter aux réseaux publics d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et au règlement d'assainissement du S.I.Z.O.V.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent se rejeter dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Nous rappellerons que les pompages dans la nappe phréatique sont soumis à déclaration ou à autorisation auprès des services compétents.

4 - Autres réseaux

Réseaux d'électricité et de téléphone à créer

Les réseaux seront enterrés.

Extension des réseaux et branchements (raccordements)

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés.

Article UI 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UI 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement, sauf indications contraires portées aux documents graphiques, et au moins égale à la moitié de sa hauteur.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme et compte tenu des implantations des bâtiments existants d'autres implantations pourront être autorisées ou prescrites.

Règles particulières

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et équipements techniques (transformateurs, locaux poubelles, etc...).

Article UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade située au droit de la limite séparative la plus proche, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies, balcons, escaliers extérieurs non formés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur certaines limites séparatives pour favoriser le regroupement des bâtiments (bâtiments accolés sur des entités foncières différentes) lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan masse et d'aménagement commun annexé à la demande de permis de construire. Cette mesure ne s'applique pas pour les limites extérieures de la zone.

Règles particulières

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour certains locaux (équipements techniques, transformateurs, locaux poubelle, etc...).

Lorsque le terrain jouxte l'emprise autoroutière de l'A41, les constructions autorisées seront implantées :

- à 50 m par rapport à l'axe de l'autoroute pour les constructions à usage d'habitation ;
- à 40 m pour celles non destinées à l'habitation.

Les abris techniques liés à l'activité peuvent s'implanter sur les limites intérieures de la zone UI et sur les limites avec la zone A. Dans ce cas la hauteur du mur sur cette limite ne pourra être supérieure à 2.5 mètres.

Sur les limites avec la zone UB, il est possible de construire des abris techniques liés à l'activité, dans un recul de la limite séparative compris en 0 et 4 mètres, en respectant une hauteur maximale de 3.5 mètres mesurées au point le plus haut.

Les abris techniques liés à l'activité, implantés dans un recul compris entre 0 et 2 mètres des limites séparatives devront respecter en plus les mesures suivantes :

- La hauteur du mur parallèle à la ou les limite(s) séparative(s) ne pourra être supérieure à 2.5 mètres.
- La longueur du mur parallèle à la ou les limite(s) séparative(s) ne pourra être supérieure à 5 mètres.
- La surface d'un abri est limitée à 20m² de SHOB ;

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

Les annexes et abris techniques devront s'implanter à l'arrière des constructions principales par rapport aux voiries publiques ou privées.

Article UI 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum est fixée à 30 %.

Ce pourcentage pourra être porté au maximum à 40 % dans le cas de regroupement sur des entités foncières différentes, de bâtiments principaux et d'entreprises différentes, suivant un plan masse commun.

Dans la zone UIa, l'emprise au sol est fixée à 40%.

Article UI 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée est comptée à partir de la projection verticale du point le plus haut du bâtiment sur le terrain naturel avant travaux.

Dans le cas d'une :

- toiture, cette hauteur est de 9 m au faîtage ;
- toiture-terrasse, la hauteur est de 8 m.

Limite d'application de la règle

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation.

Règles particulières

Cette règle ne s'applique toutefois pas aux bâtiments existants dans lesquelles serait fait un aménagement ou une transformation. Toutefois pour les bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles définies ci-dessus, il pourra être pris en considération comme hauteur maximale, la hauteur préexistante.

Des règles de hauteur différentes pourront être imposées si la construction projetée doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-avant.

Abris techniques liés à l'activité

La hauteur maximum des abris techniques liés à l'activité est limitée à 4.5 mètres mesurés au faitage ou à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses sauf en limites de la zone UB où la hauteur maximale est de 3.5 mètres.

Lorsque les abris techniques liés à l'activité sont implantés sur limites séparatives, la hauteur du mur sur cette limite sera au maximum de 2.5 mètres.

Article UI 11 ASPECT EXTERIEUR

Toute autorisation de construire ne sera accordé que si les constructions par leur situation, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments (toitures, etc...) ouvrage à édifier ou à modifier, ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel ou urbain.

Les constructions devront s'harmoniser entre elles, d'où l'intérêt de se renseigner en Mairie sur les projets voisins. Les choix de teinte et de matériaux (toiture, façade...) devront faire l'objet d'un agrément préalable par les services de la commune avant tout dépôt de permis de construire ou d'autorisation de travaux.

Tous les projets seront ainsi soumis à l'avis de l'architecte conseil de la commune.

Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 m de hauteur.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Règles particulières

Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées au moment de la demande de permis de construire.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, la construction de murs de soutènement est autorisée.

Toitures

D'une manière générale, les toitures multipans sont à privilégier, toutefois les toitures terrasse sont aussi autorisées.

La publicité doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse côté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Tout apport artificiel de terre à moins de 2m des limites séparatives est interdit.

Article UI 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel et des visiteurs, d'autre part ; ainsi que le stationnement pour les logements de fonction. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manoeuvres des véhicules, elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Par ailleurs les constructions nouvelles devront comprendre la réalisation de stationnements pour les cycles, répondant aux caractéristiques suivantes :

- Proches et accessibles (incorporés à la construction principale ou proche de l'entrée, accessible via un cheminement continu et praticable) ;
- Equipés de dispositifs d'attache (arceaux par exemple) ;

On prévoira en outre :

- pour les bureaux : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface utile
- pour les commerces : 1 emplacement/20 m² de vente pour une unité de vente inférieure à 1000 m².
- pour les restaurants : 1 emplacement/10 m² de salle de restauration.
- pour les hôtels : 1 emplacement/2 chambres.

Article UI 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

L'autorisation de travaux, le permis de construire peut être subordonnée au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations, etc...).

SECTEUR III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour la zone UI et le secteur UIa il n'est pas fixé de COS. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UI 3 à UI 13.

Règles particulières

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation des constructions est envisagée.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT NAZAIRE LES EYMES

UT

Juin 2002

TITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone correspondant à l'autoroute A 41 et ses dépendances associées.

Les aménagements devront répondre aux objectifs du S.D (traitements naturels et paysagés des infrastructures routières)

Risques naturels :

Certaines parties du territoire sont concernées par les risques naturels. Cette information est portée sur les documents graphiques.

La lettre r ou R indique la présence d'un risque :

i : inondation

g : glissement de terrain

t : crues torrentielles

v : ruissellement sur versant.

La combinaison des deux lettres fournit le niveau de risques :

- Les deux lettres minuscules : risques faibles

-Le R en majuscule et le type de risque en minuscule : risque moyen

-Les deux lettres en majuscule : risque fort

Toutefois dans les parties du territoire communal interdites à la construction (risques moyen et fort) il peut être autorisé sous réserve de ne pas aggraver le risque, de ne pas en provoquer de nouveaux et de respecter le règlement d la zone :

a)- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection de toitures, à condition de ne pas augmenter la population exposée.

b)- Les extensions limitées qui seraient nécessaires à la mise aux normes d'habitabilité ou de sécurité ;

- La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens.

c)- Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

d)- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Les fiches conseils pour les parties du territoire communal situés en aléas faibles sont annexées au règlement.

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

Article UT1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées expressément à l'article UT2 sont interdites.

Article UT2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions, les installations, les dépôts et les travaux de toute nature, nécessaires au fonctionnement du service autoroutier ;
- les constructions, installations et dépôts liés à l'exercice d'activités du service autoroutier ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- les ouvrages et dispositifs permettant d'améliorer l'environnement des riverains (protections phoniques etc...)
- les équipements publics et d'intérêt général

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UT3 ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voiries privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.

Article UT4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – EAUX USEES

Toute construction ou installation, y compris classée, requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avérerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel, en conformité avec la réglementation en vigueur, est admis : il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4.3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés

Concernant l'évacuation des eaux pluviales (stationnement, constructions, voiries, stations service etc...) elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel qu'après traitement

Article UT5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UT6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts,...)

Sans objet.

Article UT7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La zone *non aedificandi* de l'autoroute A41 est de 50 m par rapport à l'axe de l'autoroute pour les constructions à usage d'habitation, 40 m pour celles non destinées à l'habitation.

Les bâtiments rendus nécessaires pour l'exploitation autoroutière ne sont pas concernés par ces prescriptions.

Article UT8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

Article UT9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UT10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Elle ne devra pas être supérieure à 7m (mesurée au faîtage par rapport au terrain naturel)

Article UT11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou bâtis.

Tout élément de construction au caractère architectural de la région est interdit.

Article UT12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Sans objet.

Article UT13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UT14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT NAZAIRE LES EYMES

AU

Juin 2002

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Zone liée à l'habitat et aux services ; il sera encouragée la mixité de l'habitat avec les équipements qui seront nécessaires.

On distingue :

- Les zones AU non constructibles actuellement pour des motifs énoncés dans le P.A.D.D.

-Différents secteurs AU indicés qui peuvent être urbanisés sous certaines conditions définies par le règlement. Pour chaque secteur l'opération devra porter sur la totalité du secteur.

Pour le secteur AUc un schéma d'aménagement indicatif est joint aux documents graphiques qui montre l'organisation et l'esprit du projet (implantation du bâti, les assiettes d'implantation, les limites des parcelles etc.) Les délimitations pourront être adaptées compte tenu de raisons techniques et d'organisation dûment justifiées et des contraintes du sous sol (canalisations, sources etc.).

Adaptations qui devront conserver les principes d'aménagement retenus (constructions sur limite, à l'alignement des voiries etc.)

Risques naturels :

Certaines parties du territoire sont concernées par les risques naturels. Cette information est portée sur les documents graphiques.

La lettre r ou R indique la présence d'un risque :

i : inondation

g : glissement de terrain

t : crues torrentielles

v : ruissellement sur versant.

La combinaison des deux lettres fournit le niveau de risques :

- Les deux lettres minuscules : risques faibles

-Le R en majuscule et le type de risque en minuscule : risque moyen

-Les deux lettres en majuscule : risque fort

Toutefois dans les parties du territoire communal interdites à la construction (risques moyen et fort) il peut être autorisé sous réserve de ne pas aggraver le risque, de ne pas en provoquer de nouveaux et de respecter le règlement d la zone :

a)- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection de toitures, à condition de ne pas augmenter la population exposée.

b)- Les extensions limitées qui seraient nécessaires à la mise aux normes d'habitabilité ou de sécurité ;

- La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens.

c)- Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

d)- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Les fiches conseils pour les parties du territoire communal situés en aléas faibles sont annexées au règlement.

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

Article AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées expressément à l'article AU2 sont interdites.

Article AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Rappels :

- . L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisés :

- L'aménagement et la transformation des bâtiments d'habitation sans augmentation du volume existant.
- Les équipements publics et d'intérêt général.
- La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.

Par ailleurs, sont autorisés :

Dans les secteurs, AUa, AUc, AUe, AUf les constructions d'habitat individuel, jumelé et ou groupé, les constructions à usage d'habitat collectif ainsi que les services et les bureaux dont la SHON est inférieure à 300 m² .

Dans le secteur AUb l'habitat individuel, jumelé et ou groupé et les services dont la SHON est inférieure à 300 m².

Dans le secteur AUd l'habitat collectif ainsi que les services et les bureaux dont la SHON est inférieur à 300m².

Pour l'ensemble des secteurs précités les annexes (abris de jardin, garages, piscine) liés à une construction d'habitation existante.

Pour le secteur AUc l'esprit du schéma d'aménagement devra être respecté.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

- Sur les voies principales, l'accès automobile peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre :
 - de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage ;
 - d'effectuer des entrées-sorties sans danger.
- Pour des raisons de sécurité, le portail de chacune des parcelles sera en retrait d'au moins 5 m, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

3.2 - Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique.
- Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau ou en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, et seulement dans ces cas, l'assainissement individuel peut être autorisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau futur envisagé; le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit, et doit satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau et aux règlements sanitaires en vigueur.
- Les éventuels bénéficiaires des dispositions de l'art.L-123.2 du Code de l'Urbanisme devront apporter la preuve, par étude géologique, que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problèmes de pollution, notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

2 - Eaux pluviales

- En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

- Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, d'une capacité suffisante pour recueillir des eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements peuvent comprendre des dispositifs appropriés proportionnés permettant le stockage et/ou leur réinjection dans le sol.
- Des études du sol pourront être demandées en fonction des solutions techniques envisagées.

4.3. - Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

- Extension des réseaux et branchements (raccordements)

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Article AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour les secteurs AU indicés l'opération doit porter sur la totalité du secteur.

En cas d'un assainissement individuel le terrain support de la construction aura au minimum une surface de 1000 m²

Article AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts,...)

En règle générale, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m, comptés horizontalement.

Toutefois pour les secteurs AUd, AUe, la distance est de 10 m et pour le secteur AUa de 15 m.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès...) pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.

Limite d'application de la règle : Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Article AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Habitations et autres occupations du sol que l'habitat

La distance comptée horizontalement de tout point des bâtiments à construire au point de la limite parcellaire extérieure du secteur est de 10 m pour les secteurs AUa, AUd, AUe; pour le secteur AUb, AUf, elle est de 5 m.

Des règles différentes pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites (exp: secteur AUe construction sur limite) pour que les opérations à venir s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement, accès, espaces libres, etc.) compte tenu des caractéristiques topographiques et géométriques des terrains d'assiette et de l'urbanisation existante.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt public.

Limite d'application de la règle

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Règles particulières

- Les constructions d'annexes isolées ou les abris non clos (ouverts sur 2 ou 3 côtés) accolés ou non à la construction principale peuvent être édifiées :
 - soit à une distance de la limite séparative comprise entre 0 et 2 m ; dans ce cas la hauteur du mur de la construction parallèle à la ou aux limites séparatives ne pourra être supérieure à 2,5 m et la surface hors oeuvre brute (SHOB) de la construction ne pourra être supérieure à 20 m². Toutefois le mur de la construction parallèle à la limite séparative ne pourra dépasser 5m. de longueur.
 - soit à une distance minimale de 2 m de la limite séparative, leur hauteur étant limitée alors à 3,5 m.
- Pour les piscines la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Article AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

Article AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux.

10.1. Hauteur maximale

Pour les secteurs AUa, AUe, AUf la hauteur des constructions d'habitat individuel est limitée à 9 m et pour l'habitat collectif à 12 m mesurées au faîtage.

Pour le secteur AUb, AUd la hauteur de l'ensemble des constructions d'habitation est limitée à 9 m mesurée au faîtage.

10.2. Limite d'application de la règle

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

- Les annexes autorisées dans les conditions de l'article AU.7 auront une hauteur maximale de 3,50 m mesurée au faîtage.

10.3. Règles particulières

- Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées si la construction projetée doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-avant.

Article AU 11 ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Toute autorisation de construire ne sera accordée que si les constructions par leur situation, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments (toitures, etc.) ouvrage à édifier ou à modifier, ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel ou urbain.

Les constructions devront s'harmoniser entre elles.

Clôtures : la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Toutefois, pour les murs anciens (pierre), la reconstruction à l'identique est souhaitée.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Règles particulières : des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées.

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

Réseaux électriques et téléphoniques : Ils seront encastrés dans les façades ou sous les passées de toiture. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Toitures : les toitures à une seule pente et les toitures terrasses sont interdites pour le corps principal du bâtiment.

Des dénivelés de toits sont obligatoires sur façades. Elles seront au moins de 0,40 m. La pente des toitures sera comprise entre 20 et 45 degrés. Pour les annexes la pente aura un minimum de 16 degrés.

Pour les annexes isolées la toiture aura en principe deux pans. D'autres dispositions peuvent être accordées compte tenu de l'environnement, des caractéristiques des bâtiments existants et des parcelles supports.

La publicité sera conforme à la réglementation en vigueur.

Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions :

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse côté dans les trois dimensions et un plan de coupe devra être annexé à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

Ces prescriptions concernent également la construction des piscines.

Article AU12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. Habitations

Pour les habitations nouvelles, il doit être aménagé au moins trois aires de stationnement par unité de logement dont une sera obligatoirement couverte.

Le paysage et les caractéristiques de l'urbanisation environnante devront être pris en compte.

Les constructions nouvelles d'habitat supérieures à 300m² de SHON devront comprendre la réalisation de garages ou d'emplacements dédiés au stationnement des cycles répondant aux caractéristiques suivantes :

- Clos et couverts
- Equipés de dispositifs d'attache (arceaux par exemple) ;

12.2. Autres

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- . Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;
- . Aménagés de telle sorte que les manoeuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

En tout état de cause, il devra être prévu :

- pour les activités, bureaux et les services autorisés, une place de stationnement pour 30 m² de SHON.
- pour les commerces un emplacement pour 20 m² de vente.

Par ailleurs les constructions nouvelles supérieures à 300m² de SHON, autres que les logements devront comprendre la réalisation de stationnements pour les cycles, répondant aux caractéristiques suivantes :

- Proches et accessibles (incorporés à la construction principale ou proche de l'entrée, accessible via un cheminement continu et praticable) ;
- Equipés de dispositifs d'attache (arceaux par exemple) ;

Article AU13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorisation de travaux, le permis de construire peut être subordonnée au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations, etc.).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DE SOL

Article AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les secteurs AUa et AUf le C.O.S est fixé à 0,15 pour l'habitat individuel ; pour l'habitat collectif et pour l'habitat collectif +individuel il est de 0,30.

Pour le secteur AUc le C .O.S est de 0,15.

Pour le secteur AUb le C.O.S est de 0,18

Pour les secteurs AUd et AUe le C.O.S est de 0,25.

Pour l'ensemble des secteurs précités un C.O.S supplémentaire de 0,10 est autorisé en cas de réalisation de logements sociaux.

Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de C.O.S.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée. Pour les bâtiments à usage d'habitation il sera tenu compte de la surface hors oeuvre nette préexistante; pour les autres bâtiments il sera tenu compte du volume préexistant.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT NAZAIRE LES EYMES

AUi

Juin 2002

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_i

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée aux activités. L'opération d'aménagement devra porter sur la totalité du secteur.

Risques naturels :

Certaines parties du territoire sont concernées par les risques naturels. Cette information est portée sur les documents graphiques.

La lettre r ou R indique la présence d'un risque :

i : inondation

g : glissement de terrain

t : crues torrentielles

v : ruissellement sur versant.

La combinaison des deux lettres fournit le niveau de risques :

- Les deux lettres minuscules : risques faibles

-Le R en majuscule et le type de risque en minuscule : risque moyen

-Les deux lettres en majuscule : risque fort

Toutefois dans les parties du territoire communal interdites à la construction (risques moyen et fort) il peut être autorisé sous réserve de ne pas aggraver le risque, de ne pas en provoquer de nouveaux et de respecter le règlement d la zone :

a)- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection de toitures, à condition de ne pas augmenter la population exposée.

b)- Les extensions limitées qui seraient nécessaires à la mise aux normes d'habitabilité ou de sécurité ;

- La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens.

c)- Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

d)- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Les fiches conseils pour les parties du territoire communal situés en aléas faibles sont annexées au règlement.

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

Article AUi 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article AUi 2 sont interdites.

Article AUi 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article AUi 1.

1 - Rappels :

- . L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Sont notamment admis :

- . Les activités tertiaires, de bureaux, de commerces et de services y compris celles soumises à la commission départementale d'équipement commercial.
- . Les établissements industriels et artisanaux, soumis à déclaration préalable pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- . Les halls d'exposition et de vente, et tout équipement lié à la promotion de l'activité commerciale implantés sur la parcelle.
- . Les équipements publics, parapublics et installations d'intérêt général.
- les constructions annexes telles que garages couverts, abris techniques liés à l'activité envisagée pourront être :
 - soit intégrées dans le corps principal du bâtiment ;
 - soit implantées isolément sur la parcelle considérée ;
- . Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'établissement ou des établissements implantés (unité foncière) à condition :
 - qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité,
 - que leurs surfaces ne dépassent pas 30 % de la surface affectée à l'activité. Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone,
 - que leur SHON ne dépasse pas 80 m².

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments est autorisée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUi 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Sur les voies principales, l'accès automobile peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre :

- de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage ;
- d'effectuer des entrées-sorties sans danger.

Pour des raisons de sécurité, le portail de chacune des parcelles sera en retrait d'au moins 5 m, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

3.2 – Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

Article AUi 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique.

b) Eaux pluviales

En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et leurs traitements ; ces aménagements peuvent comprendre des dispositifs appropriés proportionnés permettant les évacuations (directes, infiltrations, etc...).

Des études du sol en fonction des solutions techniques envisagées pourront être demandées.

3 - Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter aux réseaux publics d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et au règlement d'assainissement du S.I.Z.O.V.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent se rejeter dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Nous rappellerons que les pompages dans la nappe phréatique sont soumis à déclaration ou à autorisation auprès des services compétents.

4 - Autres réseaux

Réseaux d'électricité et de téléphone à créer

Les réseaux seront enterrés.

Extension des réseaux et branchements (raccordements)

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés.

Article AUi 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'opération d'aménagement devra porter sur la totalité du secteur.

Article AUi 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement, sauf indications contraires portées aux documents graphiques, et au moins égale à la moitié de sa hauteur.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme et compte tenu des implantations des bâtiments existants d'autres implantations pourront être autorisées ou prescrites.

Règles particulières

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et équipements techniques (transformateurs, locaux poubelles, etc...).

Article AUi 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade située au droit de la limite séparative la plus proche, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies, balcons, escaliers extérieurs non formés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur certaines limites séparatives pour favoriser le regroupement des bâtiments (bâtiments accolés sur des entités foncières différentes) lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan masse et d'aménagement commun annexé à la demande de permis de construire.

Cette mesure ne s'applique pas pour les limites extérieures de la zone.

Règles particulières

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour certains locaux (équipements techniques, transformateurs, locaux poubelle, etc...).

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

Sans objet.

Article AUi 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum est fixée à 30 %.

Ce pourcentage pourra être porté au maximum à 40 % dans le cas de regroupement sur des entités foncières différentes, de bâtiments principaux et d'entreprises différentes, suivant un plan masse commun.

Article AUi 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée est comptée à partir de la projection verticale du point le plus haut du bâtiment sur le terrain naturel avant travaux.

Dans le cas d'une :

- toiture, cette hauteur est de 9 m au faîtage ;
- toiture-terrasse, la hauteur est de 8 m.

Limite d'application de la règle

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation.

Règles particulières

Cette règle ne s'applique toutefois pas aux bâtiments existants dans lesquelles serait fait un aménagement ou une transformation. Toutefois pour les bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles définies ci-dessus, il pourra être pris en considération comme hauteur maximale, la hauteur préexistante.

Des règles de hauteur différentes pourront être imposées si la construction projetée doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-avant.

Article AUi 11 ASPECT EXTERIEUR

Toutes autorisations de construire ne sera accordé que si les constructions par leur situation, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments (toitures, etc...) ouvrage à édifier ou à modifier, ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel ou urbain.

Les constructions devront s'harmoniser entre elles, d'où l'intérêt de se renseigner en Mairie sur les projets voisins. Les choix de teinte et de matériaux (toiture, façade...) devront faire l'objet d'un agrément préalable par les services de la commune avant tout dépôt de permis de construire ou d'autorisation de travaux.

Tous les projets seront ainsi soumis à l'avis de l'architecte conseil de la commune.

Clôtures

Elles ne devront pas dépasser 2 m de hauteur.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Règles particulières

Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées au moment de la demande de permis de construire.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, la construction de murs de soutènement est autorisée.

Toitures

D'une manière générale, les toitures multipans sont à privilégier, toutefois les toitures terrasse sont aussi autorisées.

La publicité doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse côté dans les trois dimensions et un plan coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Tout apport artificiel de terre à moins de 2m des limites séparatives est interdit.

Article AUi 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel et des visiteurs, d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manoeuvres des véhicules, elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

On prévoira en outre :

- pour les bureaux : 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON.
- pour les commerces : 1 emplacement/20 m² de vente pour une unité de vente inférieure à 1000 m².
- pour les restaurants : 1 emplacement/10 m² de salle restauration.
- pour les hôtels : 1 emplacement/2 chambres.

Par ailleurs les constructions nouvelles devront comprendre la réalisation de stationnements pour les cycles, répondant aux caractéristiques suivantes :

- Proches et accessibles (incorporés à la construction principale ou proche de l'entrée, accessible via un cheminement continu et praticable) ;
- Equipés de dispositifs d'attache (arceaux par exemple) ;

Article AUi 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

L'autorisation de travaux, le permis de construire peut être subordonnée au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations, etc...).

SECTEUR III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLArticle AUi 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour la zone AU_i, il n'est pas fixé de COS. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles AU_i 3 à AU_i 13.

Règles particulières

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation des constructions est envisagée.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT NAZAIRE LES EYMES

AU_t

Juin 2002

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_t

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'un espace stratégique d'innovation réservé aux :

- établissements à caractère industriel, de recherches scientifiques etc.
- activités relevant du secteur « tertiaire » lié à la zone,
- logements uniquement liés au gardiennage ou à la direction de l'exploitation.

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité du secteur.

Risques naturels :

Certaines parties du territoire sont concernées par les risques naturels. Cette information est portée sur les documents graphiques.

La lettre r ou R indique la présence d'un risque :

i : inondation

g : glissement de terrain

t : crues torrentielles

v : ruissellement sur versant.

La combinaison des deux lettres fournit le niveau de risques :

- Les deux lettres minuscules : risques faibles

-Le R en majuscule et le type de risque en minuscule : risque moyen

-Les deux lettres en majuscule : risque fort

Toutefois dans les parties du territoire communal interdites à la construction (risques moyen et fort) il peut être autorisé sous réserve de ne pas aggraver le risque, de ne pas en provoquer de nouveaux et de respecter le règlement d la zone :

a)- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection de toitures, à condition de ne pas augmenter la population exposée.

b)- Les extensions limitées qui seraient nécessaires à la mise aux normes d'habitabilité ou de sécurité ;

- La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens.

c)- Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

d)- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Les fiches conseils pour les parties du territoire communal situés en aléas faibles sont annexées au règlement.

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

Article AUt 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol non mentionnées expressément à l'article AUt 2 sont interdites

Article AUt 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

- les établissements industriels de recherche et de service tels que définis dans le caractère de la zone ;
- les logements de fonction strictement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou services généraux, et sous réserve de ne pas dépasser une SHON de 90 m² par établissement. Le logement doit être incorporé au bâtiment d'activité et sa réalisation sera concomitante à celle de l'activité ;
- les constructions annexes telles que garages couverts, abris techniques liés à l'activité envisagée pourront être :
 - soit intégrées dans le corps principal du bâtiment ;
 - soit implantées isolément sur la parcelle considérée ;
- les constructions à usage de service commun (restaurant interentreprises, gardiennage...) ;
- les équipements sportifs et d'animation ;
- les hôtels et leur restaurant ;
- les équipements para-hôtelières, résidences, foyers ;
- les locaux de bureaux ;
- les équipements publics d'infrastructure et de superstructure et les constructions d'intérêt général ;
- les locaux universitaires.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUt 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient un risque pour la circulation pourrait être interdit.

Pour obtenir un plan d'aménagement cohérent, les acquéreurs ne pourront s'opposer au regroupement de plusieurs accès pour la desserte de plusieurs tènements.

3.2 - Voiries

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages et aux opérations qu'elles supportent ainsi qu'à l'intervention des services de lutte contre l'incendie et le secours.
- Il sera obligatoirement réservé, à l'intérieur de la parcelle, les aires de manœuvre et les cours de service nécessaires pour l'évolution normale des véhicules, les manutentions et le déchargement de marchandises et matériaux relatifs à l'activité envisagée.

Article AUt 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable. Les réseaux devront être enterrés tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des lots.

4.2 – EAU INDUSTRIELLE

Le pompage dans le sous-sol, s'il est nécessaire, est soumis à autorisation auprès des services compétents et après examen des conditions de réalisation des captages et traitements des rejets dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.3. - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préalablement traités, conformément aux textes en vigueur et aux exigences techniques de la station d'épuration du Syndicat Intercommunal de la zone Verte (SIZOV).

La demande de branchement devra préciser en particulier :

- la nature des eaux usées et leur analyse ;
- leur température (qui ne devra jamais dépasser 35°C) ;
- leur débit horaire ;
- le procédé de pré épuration préconisé (qui devra être adapté à la qualité de l'effluent).

Les eaux de refroidissement ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'eau pluviale (EP) dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

2 - Eaux usées domestiques

Le raccordement sur le réseau public est obligatoire.

3 – Précision d'ordre général valable pour toutes les eaux usées qu'elles soient domestiques ou industrielles : en aucun cas les ruisseaux, fossés de drainage et les canalisations d'eaux pluviales ne peuvent être utilisées pour l'évacuation des eaux usées.

4 - Eaux pluviales

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le raccordement au réseau d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire.

4.4 - Ruisseaux

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants, devront être conservés dans toute la mesure du possible dans leur état actuel, notamment maintenus à ciel ouvert. Ils devront être correctement et régulièrement entretenus par les propriétaires riverains. Parmi ceux-ci, les cours d'eau ne peuvent être canalisés, aménagés et modifiés, sans avoir préalablement satisfaits aux exigences sur la réglementation sur l'eau (loi du 3 janvier 1992). Les fossés pourront néanmoins être aménagés suivant les directives techniques délivrées par la commune.

4.5. - Autres réseaux

Les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz devront être enterrés.

Article AUt 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité du secteur.

Article AUt 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts,...)

En règle générale, les constructions ou installations doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m, comptés horizontalement.

Limites d'application de ces règles : cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs, non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Des implantations autres peuvent être autorisées pour des bâtiments techniques à caractère public (postes de transformation, réservoirs, stations de pompage...).

Article AUt 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché est égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieure à 5 m.

Limite d'application de la règle : cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Toutefois, les constructions sur limite séparative pourront être admises, sous réserve de la production d'un plan masse relatif aux tènements concernés (les règles de sécurité incendie seront appliquées : murs coupe-feu entre bâtiments situés de part et d'autre de la limite séparative). Dans ce cas spécifique, les permis de construire devront être déposés et instruits simultanément.

Par rapport aux fossés et plantations existantes, des dispositions différentes pourront être imposées au cas par cas et après examen des plans relevés, notamment pour la conservation des haies et boisements existants.

Lorsque le terrain jouxte l'emprise autoroutière de l'A41, les constructions autorisées seront implantées :

- à 50 m par rapport à l'axe de l'autoroute pour les constructions à usage d'habitation ;
- à 40 m pour celles non destinées à l'habitation.

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

Sans objet.

Article AUt 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article AUt 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres mesurés au faîtage.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics et installations d'intérêt général autorisées à l'article AUt 2.

Limite d'application de la règle : cette règle de hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ouvrage de ventilation, machineries d'ascenseur.

Article AUt 11 ASPECT EXTÉRIEUR

L'article R.111.21 du code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Toute autorisation de construire ne sera accordée que si les constructions par leur situation, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments (toitures, etc...) ouvrage à édifier ou à modifier, ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel ou urbain.

Clôtures : en règle général, pour conserver la transparence des espaces et assurer à la zone un caractère ouvert, les clôtures devront être évitées. Toutefois, en cas de nécessité liée au type d'activité, elles seront assurées par des panneaux de treillis soudés plastifiés à mailles rectangulaires doublées par des haies vives d'essences variées. Leur hauteur sera limitée à 2 m. Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton moulé dit « décoratif ».

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Règles particulières : des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées au moment de la demande d'autorisation de construire.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, la construction de murs de soutènement est autorisée.

Toitures : les toitures-terrasses sont autorisées, mais les toitures multipans sont à privilégier.

Les déchets : les dépôts de déchets sont interdits à ciel ouvert.

Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions :

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse côté dans les trois dimensions et un plan coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111-21 du code de l'urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives devra faire l'objet d'un talutage destiné en particulier à réduire la hauteur des murs de soutènement éventuels.

La publicité est autorisée dans la limite de la réglementation en vigueur. Seuls les enseignes, lettres, titres ou raisons sociales sont autorisées sur les façades ou sur le mur de clôture dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Article AUt 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

La réalisation de tout programme de construction est subordonnée à la réservation et à la création effective d'installations aptes à assurer le stationnement de tous les véhicules automobiles induits par son utilisation et son occupation. Ces aménagements indispensables au bon fonctionnement du site se feront sur la parcelle ou le tènement foncier utilisé. Ils ne comprennent pas les aires de réservées aux manœuvres des véhicules : elles figureront au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Pour tous les établissements autorisés à l'article AUt 2, la taille, la disposition et l'implantation de ces installations seront définies, étudiées et réalisées suivant la nature du programme et à partir des directives suivantes :

- le nombre de places de stationnement sera suffisant pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement. Des aires à l'usage des visiteurs et du personnel seront aménagées sur la parcelle ;

- le nombre d'emplacements à réaliser sera calculé suivant les ratios ci-après :

- pour les constructions de bureaux et d'équipements d'accompagnement : 1 aire de stationnement pour 30m² de SHON ;
- pour les constructions à caractère industriel autorisées à l'article 1, 1 aire de stationnement pour 40 m² de SHON ;
- pour les hôtels : 2 places de stationnement pour 3 chambres ;
- pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restauration.

Pour les logements de fonction autorisés, il sera prévu une place de stationnement en garage couvert.

Par ailleurs les constructions nouvelles devront comprendre la réalisation de stationnements pour les cycles, répondant aux caractéristiques suivantes :

- Proches et accessibles (incorporés à la construction principale ou proche de l'entrée, accessible via un cheminement continu et praticable) ;
- Equipés de dispositifs d'attache (arceaux par exemple) ;

Article AUt 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorisation de travaux ou le permis de construire peut être subordonné au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces et à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantation...).

SECTEUR III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUt 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles AUt3 à AUt13.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT- NAZAIRE- LES-EYMES

A

Juin 2002

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Il existe un secteur Aa où toutes les constructions sont interdites afin de garder les terres à l'agriculture à fort potentiel.

Risques naturels :

Certaines parties du territoire sont concernées par les risques naturels. Cette information est portée sur les documents graphiques.

La lettre r ou R indique la présence d'un risque :

i : inondation

g : glissement de terrain

t : crues torrentielles

v : ruissellement sur versant.

La combinaison des deux lettres fournit le niveau de risques :

- Les deux lettres minuscules : risques faibles

-Le R en majuscule et le type de risque en minuscule : risque moyen

-Les deux lettres en majuscule : risque fort

Toutefois dans les parties du territoire communal interdites à la construction (risques moyen et fort) il peut être autorisé sous réserve de ne pas aggraver le risque, de ne pas en provoquer de nouveaux et de respecter le règlement d la zone :

a)- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection de toitures, à condition de ne pas augmenter la population exposée.

b)- Les extensions limitées qui seraient nécessaires à la mise aux normes d'habitabilité ou de sécurité ;

- La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens.

c)- Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

d)- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Les fiches conseils pour les parties du territoire communal situés en aléas faibles sont annexées au règlement.

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

Article A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées expressément à l'article A 2 sont interdites.

Article A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis dans le secteur A, si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics :

- toutes les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. Les constructions d'habitation autorisées sont limitées à 160 m² de SHON. L'habitation ne sera autorisée que si les bâtiments liés à l'exploitation agricole sont déjà implantés sur le terrain.

Pour la définition économique de l'exploitation agricole, il conviendra de s'appuyer sur l'unité de référence Art L 312.5 du code rural, arrêtés préfectoraux n° 2000 9570 ET 2000 9571.

- les bâtiments existants liés ou non à l'activité agricole :

- ensemble des bâtiments techniques ; leur transformation ou leur aménagement avec changement de volume, sans changer la destination agricole ;
- l'aménagement des maisons d'habitation existantes non liées à une exploitation agricole, dans le volume existant.

- la reconstruction des bâtiments en cas de sinistre à l'identique des surfaces et des volumes d'origine ;

- les clôtures de terrains agricoles et les abris de moins de 20 m² utiles à l'activité agricole (abris techniques, viticulture, arboriculture...), dans le respect des sites et de l'environnement (art. R. 442-2 du code de l'urbanisme) ;

- les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone et les installations d'intérêt général, telles que les stations de transformation EDF, supports EDF, stations de pompage, réservoirs d'eau, aires de stationnement, ainsi que toutes les infrastructures nécessaires à la collectivité locale ;

Sont admis dans le secteur Aa:

- l'aménagement des constructions sans changement d'affectation dans le volume existant ;

- les clôtures de terrains agricoles et les abris de moins de 20 m² utiles à l'activité agricole (abris techniques, viticulture, arboriculture...), dans le respect des sites et de l'environnement (art. R. 442-2 du code de l'urbanisme) ;

- les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone et les installations d'intérêt général, telles que les stations de transformation EDF, supports EDF, stations de pompage, réservoirs d'eau, aires de stationnement, ainsi que toutes les infrastructures nécessaires à la collectivité locale ;

- la reconstruction des bâtiments en cas de sinistre à l'identique des surfaces et du volume d'origine

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- Sur les voies principales, l'accès automobile peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre :
 - de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage ;
 - d'effectuer des entrées-sorties sans danger.
- Le portail de chacune des parcelles sera en retrait d'au moins 5 m pour des raisons de sécurité, sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les portails agricoles ne sont pas concernés par cette disposition.

3.2 Voiries

Sans objet.

Article A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique.

- En l'absence de ce réseau, les constructions à usage d'habitation liées aux exploitations agricoles et les autres utilisations du sol prévues ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge les dispositifs techniques (pompages, captages, ...) permettant de les alimenter conformément à la réglementation correspondante en matière de protection sanitaire.

2 - Eaux pluviales

En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art.640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, d'une capacité suffisante pour recueillir des eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge, les aménagements permettant le stockage et/ou leur réinjection dans le sous sol et/ou le libre écoulement des eaux pluviales.

Des études du sol en fonction des solutions techniques envisagées pourront être demandées.

3 - Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

- Extension des réseaux et branchements (raccordements)

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Article A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, etc.)

En règle générale, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m, comptés horizontalement.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès...) pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.

Limite d'application de la règle : Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Article A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 5m. Toutefois le long des limites parcellaires jouxtant une zone U, cette distance sera portée à 10 m pour toute implantation de bâtiment agricole. L'implantation doit être en outre conforme aux dispositions de l'article L 111.3 du Code Rural.

Pour les abris en bois autorisés à l'article 1, l'implantation de la construction sera sur limite parcellaire (ou à proximité immédiate) ou adossée aux haies en boisement existant. Toutefois au droit des limites des zones U et NA la distance d'implantation sera au moins de 10 m.

Article A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

Article A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel avant travaux.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m mesurés au faîtage.
Pour les habitations autorisées à l'article A1, la hauteur est fixée à 7 m mesurés au faîtage.
Pour les abris autorisés la hauteur maximale est fixée à 3,50m mesurés au faîtage
Toutefois dans le cas de logement intégré à des bâtiments agricoles des dispositions particulières peuvent être autorisées (hauteur, volume ...) au vue d'un projet architectural.

Limite d'application de la règle

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

Article A 11 ASPECT EXTÉRIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Toute autorisation de construire ne sera accordée que si les constructions par leur situation, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments (toitures, etc...) ouvrage à édifier ou à modifier, ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel ou urbain.

Les constructions devront s'harmoniser entre elles.

Clôtures les clôtures ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur.

Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton moulé dit "décoratif".

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures peuvent être interdites en zone submersible, sur avis des services compétents.

Règles particulières :

- Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées.
- Les clôtures agricoles ne sont pas concernées par ces dispositions.

Réseaux électriques et téléphoniques : ils seront encastrés dans les façades ou sous les passées de toiture. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Toitures : les toitures à une seule pente et les toitures terrasses sont interdites pour le corps principal du bâtiment. Des dépassées de toits sont obligatoires sur façades. Elles seront au moins de 0,40 m. La pente des toitures sera comprise entre 20 et 45 degrés. Pour les annexes la pente aura un minimum de 16 degrés.

Pour les annexes isolées la toiture aura deux pans minimum.

Concernant les installations techniques liées aux exploitations agricoles, il pourra être fait usage de matériaux de teinte brune ou ardoise.

La publicité doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions :

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse côté dans les trois dimensions et un plan coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparatives.

Article A 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULESHabitations

Pour les habitations liées à une exploitation agricole, il doit être aménagé au moins autant d'aires de stationnement privatives que d'unités de logement sur la parcelle même.

Autres

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être:

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

Article A 13 ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

- La végétation existante doit être respectée.

Toutefois, si, pour des raisons techniques dûment reconnues, des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige et de même essence à planter sur la parcelle.

- Il sera de même fait usage de végétation chaque fois qu'un équipement devra être tout ou en partie dissimulé.
- La végétation utilisées devra s'inspirer de la végétation locale.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En zone A, il n'est pas fixé de COS.

Toutefois, pour les bâtiments à usage d'habitation, les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées à l'article A2.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée. Pour les bâtiments à usage d'habitation il sera tenu compte de la surface hors oeuvre nette préexistante; pour les autres bâtiments il sera tenu compte du volume préexistant.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT-NAZAIRE-LES-EYMES

N

Juin 2002

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte :

- un secteur Nb où sont autorisés les abris à chevaux,
- un secteur Np dans lequel seul les constructions et aménagements directement nécessaires à l'exploitation des captages seront autorisés.

Risques naturels :

Certaines parties du territoire sont concernées par les risques naturels. Cette information est portée sur les documents graphiques.

La lettre r ou R indique la présence d'un risque :

i : inondation

g : glissement de terrain

t : crues torrentielles

v : ruissellement sur versant.

La combinaison des deux lettres fournit le niveau de risques :

- Les deux lettres minuscules : risques faibles

-Le R en majuscule et le type de risque en minuscule : risque moyen

-Les deux lettres en majuscule : risque fort

Toutefois dans les parties du territoire communal interdites à la construction (risques moyen et fort) il peut être autorisé sous réserve de ne pas aggraver le risque, de ne pas en provoquer de nouveaux et de respecter le règlement d la zone :

a)- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection de toitures, à condition de ne pas augmenter la population exposée.

b)- Les extensions limitées qui seraient nécessaires à la mise aux normes d'habitabilité ou de sécurité ;

- La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens.

c)- Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

d)- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Les fiches conseils pour les parties du territoire communal situés en aléas faibles sont annexées au règlement.

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

Article N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées expressément à l'article N 2 sont interdites

Article N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis :

- l'aménagement, la transformation, les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ;
- les installations et constructions liées à des équipements sportifs et de loisirs de plein air pouvant s'insérer sans dommage dans l'environnement ;
- les ouvrages d'intérêt public (captage, réservoir d'eau, aires de stationnement...), à condition de s'intégrer au site.
- la reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.
- les aménagements et les installations liés aux activités de découverte de la nature.
- Dans le secteur Np seulement les constructions et les aménagements directement nécessaires à l'exploitation des captages.
- les clôtures de terrains agricoles et les abris de moins de 20 m² utiles à l'activité agricole (abris techniques, viticulture, arboriculture...), dans le respect des sites et de l'environnement (art. R. 442-2 du code de l'urbanisme) ;

En outre, dans la zone Nb, il est autorisé la construction d'un seul abri à chevaux par propriété jusqu'à 1 hectare ouvert au moins sur un côté, d'une surface maximum de 40m², avec une hauteur au faîtage de 3,50m, dans le respect des sites et de l'environnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique, et éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil ou de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.
- Sur les voies principales, l'accès automobile peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.
- Le raccordement de l'accès automobile de la parcelle à la voirie publique ou privée commune à plusieurs fonds sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie, une plate-forme visible de la chaussée permettant d'effectuer des entrées sorties sans danger ; en conséquence, le portail sera si possible en retrait d'au moins 5 m au droit des accès automobiles.

3.2 Voirie

Sans objet.

Article N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - EAU

- Lorsque le réseau d'eau potable existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute opération requérant une alimentation en eau.
- En l'absence de ce réseau, les constructions à usage d'habitation liées aux exploitations agricoles et les autres utilisations du sol prévues à l'article ND1 ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge les dispositifs techniques (pompages, captages, ...) permettant de les alimenter conformément à la réglementation correspondante en matière de protection sanitaire.

4.2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique.
- Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau ou en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, et seulement dans ces cas, l'assainissement individuel peut être autorisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau futur envisagé; le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit, et doit

satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau et aux règlements sanitaires en vigueur.

- Les éventuels bénéficiaires des dispositions de l'art.L-123.2 du Code de l'Urbanisme devront apporter la preuve, par étude géologique, que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problèmes de pollution, notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

b - Eaux pluviales

- En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, d'une capacité suffisante pour recueillir des eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements peuvent comprendre des dispositifs appropriés proportionnés permettant le stockage et/ou leur réinjection dans le sol. Des études du sol en fonction des solutions techniques envisagées pourront être demandées.

4.3 AUTRES RESEAUX

- Réseaux d'électricité et de téléphone:
L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Les déboisements seront en particulier strictement limités.
Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.
- Raccordements aux réseaux:
Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont enterrés, les raccordements aux constructions le sont également obligatoirement, sauf impossibilité technique.

Article N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts,...)

- En règle générale, les constructions ou installations (autorisées au titre de l'article ND1) doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m, sauf disposition explicite portée au plan graphique.

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les constructions techniques à caractère public (transformateur EDF par ex.)

Article N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction (autorisée au titre de l'article N1) doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 m

Article N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet

Article N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

Article N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel avant travaux.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions et installations ne peut excéder 7 m mesurés au faîtage de la toiture. Pour le secteur Nb et pour les abris à animaux (N et Nb) cette hauteur est fixée à 3,5 m mesurée au faîtage.

Limite d'application de la règle

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

Article N 11 ASPECT EXTÉRIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Toute autorisation de construire ne sera accordée que si les constructions par leur situation, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments (toitures, etc...) ouvrage à édifier ou à modifier, ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel ou urbain.

Les constructions devront s'harmoniser entre elles.

Clôtures les clôtures ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur.

Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton moulé dit "décoratif".

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Règles particulières : des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, la construction de murs de soutènement est autorisée.

Réseaux électriques et téléphoniques : Ils seront encastrés dans les façades ou sous les passées de toiture. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Toitures : les toitures à une seule pente et les toitures terrasses sont interdites pour le corps principal du bâtiment. Des dépassées de toits sont obligatoires sur façades. Elles seront au moins de 0,40 m. La pente des toitures sera comprise entre 20 et 45 degrés. Pour les annexes la pente aura un minimum de 16 degrés.

Pour les annexes isolées la toiture aura deux pans minimum.

Concernant les installations techniques liées aux exploitations agricoles, il pourra être fait usage de matériaux de teinte brune ou ardoise.

La publicité est autorisée dans la limite de la réglementation en vigueur.

Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions :

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse côté dans les trois dimensions et un plan coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2m des limites séparatives est interdit

Article N 12 STATIONNEMENT

Habitations autorisées

- Pour les habitations autorisées, il doit être aménagé au moins autant d'aires de stationnement privatives que d'unités de logement sur la parcelle même.

Autres

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics ;
- disposés de telle sorte qu'ils soient intégrés au site et à l'environnement.

Article N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- La végétation existante doit être respectée.
Toutefois, si, pour des raisons techniques dûment reconnues, des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige et de même essence à planter sur la parcelle.
- Les aires de stationnement seront obligatoirement paysagées.
- Il sera de même fait usage de végétation chaque fois qu'un équipement devra être en tout ou partie dissimulé.
- La végétation utilisée devra s'inspirer de la végétation locale.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DE SOL

Article N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En zone N, le COS est nul.

Toutefois :

- Pour les équipements sportifs et de loisirs de plein air publics autorisés au titre de l'article N 2. il n'est pas fixé de COS
- Pour les abris autorisés les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées à l'article N 2.
- Pour les ouvrages d'intérêt public (captages, réservoirs d'eau, lignes H.T et T.H.T.,...), il n'est pas fixé de COS.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée. Pour les bâtiments à usage d'habitation il sera tenu compte de la surface hors oeuvre nette préexistante; pour les autres bâtiments il sera tenu compte du volume préexistant.