

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

# VILLE DE SAINT GERVAIS



## PLAN LOCAL D'URBANISME

**PIECE N°3**

**REGLEMENT**



**SOMMAIRE**

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
Champs d'application territorial du plan	4
Portée respective du règlement a l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	4
Division du territoire en zones	4
Adaptations mineures	4
Champs d'application des règles	5
Rappels	6
Gestion du coefficient d'occupation des sols après division des parcelles	7
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES</b>	<b>8</b>
Dispositions applicables aux zones urbaines UA	8
Dispositions applicables aux zones urbaines UE	20
Dispositions applicables aux zones urbaines UH	26
Dispositions applicables aux zones agricoles A	36
Dispositions applicables aux zones naturelles N	44
<b>ANNEXES DU REGLEMENT</b>	<b>54</b>
<b>ANNEXE 1 - DEFINITIONS</b>	<b>56</b>
1/ zonage	58
2/ occupation du sol	59
3/ voirie	62
4/ implantation, forme et volume des constructions	64
5/ terrains	66
6/ hauteur	69
7/ coefficient d'occupation des sols	70
8/ divers	71
9/ rappel des articles du code de l'urbanisme qui restent applicables complémentairement aux dispositions du p.o.s.	73
<b>ANNEXE 2 - LES NORMES DE STATIONNEMENT</b>	<b>76</b>
<b>ANNEXE 3 - LES EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>86</b>
<b>ANNEXE 4 - LES PLANTATIONS</b>	<b>90</b>



## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

### **Champs d'application territoriale du plan**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint Gervais. Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

### **Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du titre 1<sup>er</sup>, chapitre 1<sup>er</sup>, section I, II et III du Livre 1<sup>er</sup> de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, à l'exception des règles générales d'urbanisme auxquelles l'article R111-1 a confié un caractère d'ordre public, qui restent applicables et qui traitent :

- R111-2 : la salubrité et la sécurité publique ;
- R111-3-2 : des sites archéologiques ;
- R111-4 : de la desserte des terrains notamment pour des engins de lutte contre l'incendie ;
- R111-14-2 : de la protection de l'environnement ;
- R111-15 : de l'aménagement du territoire ;
- R111-21 : du respect du caractère des lieux.

En dehors de ces règles générales d'urbanisme s'ajoutent, aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques affectant l'occupation du sol. Celles-ci font l'objet d'un tableau figurant en annexe et d'un document graphique particulier : le plan des servitudes.

### **Division du territoire en zones**

✓ Le Plan Local d'Urbanisme :

- divise le territoire intéressé en zones urbaines (U), agricoles (A) et naturelles (N), dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques ;  
Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre II du présent règlement.
- fait en outre apparaître aux documents graphiques :
  - o les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme ;
  - o les éléments du patrimoine bâti et végétal remarquables répertoriés au titre de l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme ;
  - o les emplacements réservés pour la réalisation des équipements et ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L123-1, R123-10 et R 123-11 du Code de l'Urbanisme.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Il s'agit :

- de la zone UA comprenant 5 secteurs UA, 1 secteur UAb et 1 secteur UAc
- de la zone UE
- de la zone UH comprenant 5 secteurs UH, 1 secteur UHa, 2 secteurs UHb et 5 secteurs UHc

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par la lettre « A ».

Il existe plusieurs zones A sur la commune ; elles comprennent 2 secteurs Aj.

Les zones naturelles sont repérées sur le document graphique par la lettre « N ».

Cette zone comprend un secteur Nh et un secteur Na.

✓ Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et 14 articles :

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS**

Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies en emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

## **SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

### **Adaptations mineures**

Les règles définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures motivées rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

### **Champ d'application des règles**

Les règles relatives aux marges de recul ne sont pas opposables aux ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements publics et à la collecte des déchets.

### **Rappels**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L441-1 et R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévues aux articles L442-1 et R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L311-1 et L312-1 du Code Forestier.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les entrées charretières sont soumises à autorisation de voirie.

La surface hors œuvre nette résultant du coefficient d'occupation des sols, lorsqu'il est précisé, constitue un plafond qui ne peut être dépassé. La capacité maximale de construction est également régulée par l'ensemble des règles et servitudes précisées au présent règlement.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée (article L111-3 du Code de l'Urbanisme).

### **Gestion du coefficient d'Occupation des Sols après division des parcelles**

*Dans les zones UA et UH, il est fait application des dispositions de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme (article 18 de la loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003).*

« Dans les zones où ont été fixées un ou des COS, le Plan local d'urbanisme prévoit que si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en prenant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectués à une date ou dans une zone où le Plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

## TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA

#### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Le bâti ancien est dominant dans cette zone, l'implantation est en règle générale en ordre continu. Les règles définies dans cette zone ont pour objectifs :

- De préserver le caractère traditionnel, en y favorisant principalement la réhabilitation et la mise en valeur du bâti traditionnel, dans le respect de ses typologies et de ses caractères architecturaux.
- D'y préserver ses espaces publics ou privés de proximité existants (cours, ruelles, sentes, jardins, vergers, ...).
- De conforter sa vocation principale d'habitat mais aussi avec des services et des activités commerciales ou artisanales de proximité
- D'y préciser des règles d'occupation et d'utilisation du sol adaptées aux contraintes spécifiques du site urbain

A l'intérieur de la zone, des éléments de patrimoine constituant le paysage urbain ont été classés au titre de l'article 123.1.7° du code de l'urbanisme. Ils correspondent aux fermes et propriétés situées en cœur de village et de hameau dont il convient de préserver le bâti et les espaces des cours.

On distingue deux secteurs : **UAb**, **UAc**:

Le secteur **UAb** : il correspond au secteur de bourg ou de hameau comprenant des activités à l'intérieur du tissu bâti.

Le secteur **UAc** : il correspond au hameau de Ducourt et à un secteur d'Archemont qu'il convient de mettre en valeur et protéger en raison de leur caractère paysager.

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

### ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### ZoneUA et secteur UAc :

- ✓ Les lotissements à usage d'activités
- ✓ Les établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage
- ✓ Les dépôts de toute nature,
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- ✓ Le stationnement des caravanes,
- ✓ Les carrières et les décharges,
- ✓ Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- ✓ La démolition de bâtiments existants ou de clôtures dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et en particulier ceux qui sont identifiés comme devant être protégé.

#### Secteur UAb

- ✓ Les lotissements à usage d'activités
- ✓ Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées,
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- ✓ Le stationnement des caravanes,
- ✓ Les carrières et les décharges,
- ✓ Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- ✓ La démolition de bâtiments existants ou de clôtures dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et en particulier ceux qui sont identifiés comme devant être protégé.

### ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Zone UA et secteur UAc

- Les constructions liées à l'activité agricole et à l'élevage (granges, bâtiments destinés aux logements des animaux et du matériel...) à condition que les installations et établissements ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

- Les commerces de proximité à vocation artisanale et les petites entreprises (moins de 10 salariés) à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment la voirie et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.

- Les travaux d'extension, d'aménagement et de construction et les changements de destination des bâtis sont autorisés dans les propriétés faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme localisés aux documents graphiques sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation :

- des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;

- de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces des cours et des jardins organisant l'unité foncière, tels qu'ils sont précisés dans les Orientations d'Aménagement en pièce 2b du PLU.

### **Dans le secteur UAb**

- Les établissements de toute nature et installations classées ou non classées, à condition que leur superficie de plancher hors œuvre nette n'excède pas 500 m<sup>2</sup> et qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède inconvénients normaux du voisinage.

- L'extension ou l'aménagement d'établissements ou installation existante à usage d'activités à condition que le projet comporte des dispositions susceptibles de faire disparaître ou réduire les nuisances et qu'il assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes.

**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.**

### Protection, risques et nuisances

#### **Éléments paysagers à protéger au titre du L 123.1.7° :**

Les murs de clôture, les bâtiments remarquables et les cours de ferme identifiés aux documents graphiques 1 à 5 font l'objet de protections prévues aux articles UA2, UA3 et UA11.

Les fermes et propriétés répertoriées en éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme font l'objet d'orientation d'aménagement en pièce n°2b du PLU.

Est autorisée la reconstruction après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activité, conforme ou non au présent règlement. Dans ce dernier cas l'immeuble reconstruit doit, dans la limite de la SHON détruite, respecter au maximum les règles applicables à la zone concernée, tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires que les recommandations architecturales. La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de deux ans après le sinistre.

#### **Protection contre les risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines**

Un liseré graphique sur les documents graphiques du PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal où des carrières souterraines ont été localisées.

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire. Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol dans ces secteurs doit être soumise à l'avis de l'état compétent en matière de carrières selon les indications portées dans la Servitude d'utilité publique correspondante.

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions. Le bénéficiaire de l'autorisation sera tenu de se conformer, préalablement à la réalisation du projet, aux conditions spéciales qui lui seront prescrites. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, des consolidations souterraines, des fondations profondes dans le cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux à effectuer pour assurer la stabilité des constructions projetées.

#### **Protection des axes d'écoulement pluvial.**

Lors d'orages ou de fortes pluies des eaux peuvent circuler temporairement dans les vallons. En conséquence, toute construction nouvelle ainsi que les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risques ailleurs ne pourra être édifée à moins de 5 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués aux documents graphiques du PLU.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les voies, sur une distance de 10mètres de part et d'autre du bord de la voie, toutes les ouvertures en façade sur les voies et située sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements sont interdites.

### **Isolement acoustique des bâtiments et habitations contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

La RD 14, dans sa traversée de Saint Gervais est répertoriée en catégorie 2 et 3.

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de la voie citée ci-dessus, toute construction à usage d'habitation ou d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme aux prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral relatif au classement des infrastructures du 10/05/2001, joint en annexe, conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions figurant en annexe.

### **Secteurs susceptibles de contenir des vestiges archéologiques**

Un liseré graphique sur les documents graphiques du PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

Dans ces secteurs, toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

### **Secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles**

Ce secteur présente des risques de tassement du sol sous la charge des constructions, même légère. Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs géographiques de la zone UA concernés.

Les prescriptions sont présentées au rapport de présentation en pages....

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, aménagée sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

#### **Dans la zone UA et le secteur UAb**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **Dans le secteur UAc**

A Ducourt, les terrains doivent être desservis par la voie communale n°10 (rue principale) dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**Les bâtiments et propriétés protégés au titre de l'article L.123.1.7°** et repérés aux documents graphiques 2 à 5 doivent être desservis par des voies publiques ou par des cours privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à aménager, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### VOIRIE

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

Les voies privées et les cours privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### ASSAINISSEMENT

##### **Eaux usées**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées.

Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public.

Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement. Pour les installations classées, l'arrêté préfectoral ne se substitue pas à cette autorisation.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :

- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,
- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :
  - au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,
  - à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du services d'assainissement,
  - à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par le Syndicat Intercommunal pour la gestion de l'assainissement non collectif, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement.

Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, le Syndicat peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Le rejet dans le réseau ne pourra être supérieur à celui correspondant à l'aménagement antérieur de la parcelle.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions futures seront équipées de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Ces dispositifs seront calculés pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines.

### **AUTRES RESEAUX**

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autre réseau câblé doivent être réalisés en sous-terrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et câblé doivent être enterrés.

## **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)**

### **Zone UA, secteur UAb**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration.

*Sous réserve des prescriptions du Schéma directeur d'assainissement*

### **Secteur UA<sub>c</sub>**

Un terrain, pour être constructible, doit avoir une superficie de minimum de 600m<sup>2</sup> et une largeur de façade de 10m au moins.

### **CAS PARTICULIERS :**

Aucune superficie ou dimension minimum n'est exigée :

- pour les terrains destinés à recevoir des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).
- dans les cas de modification, extension ou surélévation d'immeubles existants, dans les conditions définies en annexes
- lorsque le projet assure une continuité de construction avec les bâtiments voisins, dans des proportions compatibles avec l'environnement.

## **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Zone UA**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement actuel ou futur des voies par la façade ou le pignon, excepté en cas d'aménagement et d'extension de construction existantes.

Si les parcelles ne sont pas construites de limite séparative à limite séparative aboutissant à l'alignement, un mur de clôture en maçonnerie restituera l'alignement.

Toutefois, lorsque les conditions locales le justifient, les constructions peuvent être implantées en retrait dans une bande qui ne peut excéder 40mètres par rapport à l'alignement, c'est le cas notamment lorsqu'il existe des cours ouvertes sur la voie.

Dans ce cas, la continuité du bâti doit être assurée

- à l'alignement de la voie publique par des bâtiments annexes au bâtiment principal, par des clôtures ou par les deux.
- A l'alignement des voies, ruelles ou cours privées, sans toutefois empiéter sur l'emprise de ces accès.

### **Secteur UAb**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

### **Secteur UAac**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voie publique.

Dans ce cas, la continuité bâtie est assurée par une clôture en maçonnerie pleine, sur une hauteur minimum de 2m uniquement percée d'ouvertures strictement nécessaires à l'accès au terrain.

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune obligation ne s'impose

- aux extensions modérées ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées lorsque :
  - la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie
  - s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à terme de la voie.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- à l'implantation d'un abri de jardin, d'un kiosque, limités à 12m<sup>2</sup>, d'une piscine non couverte.

## **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

### **Zone UA, secteur UAac**

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives aboutissant à la continuité du bâti. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

### **Secteur UAb**

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative. A défaut, les marges d'isolement s'appliquent.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

**Distance minimale (d) :**

La largeur des marges d'isolement doit être égale à 2,50 mètres.

**Longueur de vue (L) :**

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

**CAS PARTICULIERS**

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

**ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les règles suivantes :

- toute partie du bâtiment faisant face à une baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail doit être éloignée d'au moins 4 mètres.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitations ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

**CAS PARTICULIERS**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

**ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

Zone **UA** : Aucune prescription.

Secteur **UAb** : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40%.

Secteur **UAc** : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25%.

### **CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris-bus, pylônes, etc.).

### **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres.

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé dans la limite de 2 mètres, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain. Dans ce dernier cas, la hauteur réglementaire (7 m) doit être respectée en partie amont du bâtiment.

### **CAS PARTICULIERS**

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole et des équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers n'est pas limitée, elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.

### **ARTICLE UA 11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec le milieu environnant et le site.

**Les travaux exécutés sur un élément du paysage protégés au titre de l'article L.123.1.7°** du code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt et doivent concourir à mettre en valeur son caractère originel :

- Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée,
- Les bâtiments remarquables ne pourront être percés de nouvelles baies dans les parties de murs situés à l'alignement des rues que si les caractéristiques esthétiques, architecturales et historiques desdits bâtiments sont préservées,
- Les travaux de réhabilitation doivent être exécutés en respectant les matériaux d'origine qui doivent être conservés et, au besoin, réparés,
- Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment.

### **LES CLOTURES**

#### **En bordure de rue :**

Les clôtures réalisées pour assurer la continuité du bâti doivent être de même nature ou avoir un aspect compatible avec le bâtiment auquel elles se raccordent. C'est la nécessité d'assurer la continuité du bâti qui déterminera leur hauteur.

Les clôtures devront être constituées d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou d'un mur revêtu d'un enduit taloché et/ou gratté, dans les tons de la pierre ou encore d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur minimum de 1,2m, surmonté d'une grille à barreaux droits (sans courbe ni torsades).

Les murs seront couverts d'un couronnement exécuté en ciment et chaux, d'une épaisseur de 10 à 12 cm avec ou sans faible débord de chaque côté.

L'arase du mur sera de préférence parallèle à la pente générale de la rue. Toutefois, des redans pourront être réalisés en cas d'adaptation nécessaire.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées.

**En limite séparative :**

Elles ne devront pas excéder 2 m de hauteur et seront composées :

- soit d'une haie vive doublant éventuellement un treillage ou grillage, vert ou gris,
- soit d'un mur tel que décrit ci-dessus
- soit d'un muret d'une hauteur de 0,60 m minimum, doublé d'une haie vive, constituée de préférence d'un mélange d'au moins quatre espèces arbustives.

L'arase de la clôture sera de préférence parallèle à la pente générale du terrain. Toutefois, des redans pourront être réalisés en cas d'adaptation nécessaire.

**LES MURS**

*Enduits, revêtements :*

Les murs et murets de clôture seront réalisés en pierre.

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le gré seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

Les enduits qui recouvrent les murs seront talochés fin et/ou gratté.

Dans la mesure du possible, les murs existants doivent être conservés de même que les éléments d'ornementation des façades.

**LES PORTAILS**

Ils devront être de forme simple, pleins ou à barraudage vertical.

**LES TOITURES**

Les toitures seront réalisées en petites tuiles ou en tuiles petit moule pour les toitures existantes dont la pente est insuffisante.

L'ardoise n'est autorisée que pour la réfection à l'identique de toitures existantes.

Les tuiles de rives et les tuiles d'arêtier sont interdites. Les tuiles seront arasées au nu du mur du pignon.

Les châssis vitrés en toiture seront entièrement encastrés et posés si possible dans la moitié inférieure des toits.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40°, seront de type « à la capucine » ou à bâtière. Leur couverture sera réalisée en petite tuiles plates.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

**LES MATERIAUX DE SOL**

Les pavages en matériaux naturels sont recommandés.

**LES OUVRAGES EN SAILLIE**

Les implantations des antennes paraboliques ne devront pas être visibles de la voie publique.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement de véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. Le constructeur devra justifier que le nombre d'emplacement prévu correspond aux besoins issus de la construction.

Il sera réalisé pour ce faire, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé en annexe du PLU.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage dès lors que les travaux ont pour objet de générer une augmentation de la SHON de plus de 50 m<sup>2</sup>.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement dans un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires,
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat,
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

## **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

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

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200m<sup>2</sup> d'espace non construit.

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

### **ESPACES BOISES NON CLASSES SOUMIS A PRESCRIPTIONS SPECIALES**

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts, ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence équivalent ou choisi parmi la liste portée en annexe et de taille minimum 16/18.

### SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

**Zona UA, secteur UAb :** Les constructions ne doivent pas correspondre à un coefficient d'occupation du sol supérieur à 0,60.

**Dans le secteur UAc :** Sans objet.

#### **CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- Aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux constructions ou aménagements d'intérêt général à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UE**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone correspond à une zone d'équipement public et d'intérêt collectif située au nord-ouest du bourg de Saint-Gervais.

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

### ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements ou installations classés ou non classés
- les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'art. 2,
- les constructions à usage d'activités
- les dépôts de toute nature
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- le stationnement des caravanes,
- les carrières et les décharges,
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

### ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peuvent être autorisées :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des équipements existants ou autorisés,
- l'aménagement de constructions existantes à usage d'habitation.

### PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

#### **Protection contre les risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines**

Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs géographiques du territoire communal où des carrières souterraines ont été localisées.

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire. Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol dans ces secteurs doit être soumise à l'avis de l'état compétant en matière de carrières selon les indications portées dans la Servitude d'utilité publique correspondante.

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions. Le bénéficiaire de l'autorisation sera tenu de se conformer, préalablement à la réalisation du projet, aux conditions spéciales qui lui seront prescrites. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, des consolidations souterraines, des fondations profondes dans le cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux à effectuer pour assurer la stabilité des constructions projetées.

#### **Isolement acoustique des bâtiments et habitations contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

La RD 14, dans sa traversée de Saint Gervais est répertoriée en catégorie 2 et 3.

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de la voie citée ci-dessus, toute construction à usage d'habitation ou d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme aux prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral relatif au classement des infrastructures du 10/05/2001, joint en annexe, conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions figurant en annexe.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### ACCES

Les accès doivent être adaptés au type d'utilisation ou d'occupation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La desserte de la zone se fera par une voirie interne raccordée à la rue du Parc.  
L'accès direct aux terrains par la RD14 est interdit.

### ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### ASSAINISSEMENT

##### **Eaux usées**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées.

Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public.

Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement. Pour les installations classées, l'arrêté préfectoral ne se substitue pas à cette autorisation.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :

- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,
- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :

- au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,
- à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages des services d'assainissement,
- à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par le Syndicat Intercommunal pour la gestion de l'assainissement non collectif, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement.

Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, le Syndicat peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Le rejet dans le réseau ne pourra être supérieur à celui correspondant à l'aménagement antérieur de la parcelle.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions futures seront équipées de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Ces dispositifs seront calculés pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines.

### **AUTRES RESEAUX**

Les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autre réseau câblé doivent être réalisés en sous-terrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et câblés doivent être enterrés.

### **ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Aucune prescription.

### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées.

En bordure de la RD 14, les constructions doivent être implantées à 10 m minimum de l'alignement.

### **ARTICLE UE 7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA ZONE**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut, les marges d'isolement par rapport à ces limites s'imposent.

## **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

### **Distance minimale (d) :**

La largeur des marges d'isolement doit être égale à 2,50 mètres.

### **Longueur de vue (L) :**

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

## **ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune prescription

## **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription.

## **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 9 mètres.

## **ARTICLE UE 11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement ;

Toute autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les toitures seront réalisées en petites tuiles ou en tuiles petit moule pour les toitures existantes dont la pente est insuffisante.

Les murs et muret de clôture seront réalisés en pierre.

## **ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des équipements, constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il sera réalisé pour ce faire, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé en annexe.

## **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les équipements, constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres et d'arbustes organisés en aménagements paysagers.

En outre, les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

### **SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UH**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone est principalement destinée aux habitations individuelles construites en extension de zone d'habitat continu.

Elle comprend trois sous secteurs, chacun défini en fonction de ses caractéristiques de densité, d'implantation du bâti ou de hauteur.

- Le secteur UHa, les constructions sont implantées isolément ou en bande sur des petites parcelles.
- Le secteur UHb, correspond au centre du quartier du lotissement dit « la butte ».
- Le secteur UHc correspond à des secteurs situés aux franges des parties agglomérées du bourg, où la maille du tissu urbain se relâche.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ Les établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
- ✓ Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées,
- ✓ Les lotissements à usage d'activité,
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- ✓ Le stationnement des caravanes,
- ✓ Les carrières et les décharges,
- ✓ Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

### ARTICLE UH 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ✓ Les activités artisanales à condition que cette activité se limite à la fonction administrative de l'entreprise et qu'elle s'exerce dans une ou plusieurs pièces de l'habitat,
- ✓ Les constructions liées à l'activité agricole et à l'élevage (granges, bâtiments destinés aux logements des animaux et du matériel...) à condition que les installations et établissements ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage,
- ✓ Les établissements ou installations de toute nature à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et des paysages urbains. La S.H.O.N. des établissements autorisés est limitée à 300 m<sup>2</sup> et leur emprise au sol à 150 m<sup>2</sup>,
- ✓ Les commerces de proximité à vocation artisanale et les petites entreprises (moins de 10 salariés) à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment la voirie et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone,
- ✓ Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.

**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.**

#### Protection, risques et nuisances

**Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.**

La RD 14, dans sa traversée de Saint Gervais est répertoriée en catégorie 2 et 3.

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de la voie citée ci-dessus, toute construction à usage d'habitation ou d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme aux

prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral relatif au classement des infrastructures du 10/05/2001, joint en annexe, conforme à la réglementation en vigueur.  
Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions figurant en annexe.

#### **Protection des axes d'écoulement pluvial.**

Lors d'orages ou de fortes pluies des eaux peuvent circuler temporairement dans les vallons. En conséquence, toute construction nouvelle ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués aux documents graphiques du PLU.

#### **Protection contre les risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines**

Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs géographiques du territoire communal où des carrières souterraines ont été localisées.

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire. Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol dans ces secteurs doit être soumise à l'avis de l'état compétant en matière de carrières selon les indications portées dans la Servitude d'utilité publique correspondante.

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions. Le bénéficiaire de l'autorisation sera tenu de se conformer, préalablement à la réalisation du projet, aux conditions spéciales qui lui seront prescrites. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, des consolidations souterraines, des fondations profondes dans le cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux à effectuer pour assurer la stabilité des constructions projetées.

#### **Secteurs susceptibles de contenir des vestiges archéologiques**

Un liseré graphique sur les documents graphiques du PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal susceptibles de contenir des vestiges archéologiques. Dans ces secteurs, toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

#### **Secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles**

Ce secteur présente des risques de tassement du sol sous la charge des constructions, même légère. Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs géographiques de la zone UH concernés.

Les prescriptions sont présentées au rapport de présentation en pages....

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIE**

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, aménagée sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

#### **VOIRIE**

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 m. Cette prescription, limitation de longueur à 50 m des voies en impasse, ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie.

### **ARTICLE UH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées.

Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public.

Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement. Pour les installations classées, l'arrêté préfectoral ne se substitue pas à cette autorisation.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :

- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,
- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :
  - au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,
  - à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du services d'assainissement,
  - à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par le Syndicat Intercommunal pour la gestion de l'assainissement non collectif, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement.

Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, le Syndicat peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Le rejet dans le réseau ne pourra être supérieur à celui correspondant à l'aménagement antérieur de la parcelle.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions futures seront équipées de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Ces dispositifs seront calculés pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines.

### **AUTRES RESEAUX**

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autre réseau câblé doivent être réalisés en sous-terrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et câblés doivent être enterrés.

## **ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration.

## **ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter la zone d'implantation obligatoire lorsqu'elle existe.

### **Zone UH, secteur UHa**

Les constructions ne peuvent être édifiées par rapport à l'alignement à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 m.

### **Secteurs UHb, UHc**

Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5m de l'alignement.

### **CAS PARTICULIERS**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants, s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie, et à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué ;
- Aux équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

## **ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

### **Zone UH, secteur UHa**

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les deux limites latérales, à défaut les marges d'isolement s'imposent.

Pour les autres limites, les marges d'isolement doivent être respectées.

### **Secteurs UHb, UHc**

Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites latérales, à défaut les marges d'isolement s'imposent. Pour les autres limites, les marges d'isolement doivent être respectées.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT :**

#### **Distance minimale (d) :**

##### **Zone UH, secteur UHa**

La largeur des marges d'isolement doit être égale à 2,5 mètres.

##### **Secteurs UHb, UHc**

La largeur des marges d'isolement doit être égale à 4 mètres.

#### **Longueur de vue (L) :**

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT :**

La largeur (L) des marges d'isolement est égale au moins à la hauteur H de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

### **CAS PARTICULIERS**

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

## **ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

### **UH, UHa, UHb**

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës être distantes les unes des autres de 4 m minimum.

### **UHC**

La distance définie ci-dessus est portée à 5m.

### **CAS PARTICULIERS**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

## **ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL**

### **Zone UH, secteur UHa**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie du terrain

### **Secteurs UHb, UHc**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

### **CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris-bus, pylônes, etc.).

## **ARTICLE UH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Secteurs UH, UHa, UHc**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 mètres.

### **Secteur UHb**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 4,60 mètres.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment.

### **CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris-bus, pylônes, etc.).

## **ARTICLE UH 11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une construction faisant œuvre d'architecture contemporaine, et intégrée dans le paysage urbain pourra être autorisée.

Les travaux exécutés sur un élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### **LES CLOTURES**

Les murs et muret de clôture seront réalisés en pierre.

#### **En bordure de rue :**

Elles devront être d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 1,80 m et seront composées d'un mur en maçonnerie pleine, recouvert d'un enduit ou à « pierres vues » ou d'un mur en moellons apparents ou en parpaings enduits.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées.

#### **Dans le secteur UHc**

Les clôtures ne devront pas excéder 1,2m de haut

#### **En limite séparative :**

Elles ne devront pas excéder 2 m de hauteur et seront composées :

- soit d'une haie vive doublant éventuellement un treillage ou grillage, vert ou gris,
- soit d'un mur en maçonnerie pleine, recouvert d'un enduit ou à « pierres vues », d'une hauteur de 0,60 m minimum, doublé d'une haie vive, constituée de préférence d'un mélange d'au moins quatre espèces arbustives.

(Voir dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères en annexe les espèces recommandées).

### **LES TOITURES**

Les toitures seront réalisées en petites tuiles ou en tuiles petit moule pour les toitures existantes dont la pente est insuffisante, de couleur brun clair nuancé.

L'ardoise n'est autorisée que pour la réfection à l'identique de toitures existantes.

Les tuiles de rives et les tuiles d'arêtier sont interdites. Les tuiles seront arasées au nu du mur du pignon.

Les châssis vitrés en toiture seront entièrement encastrés et posés si possible dans la moitié inférieure des toits.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40°, seront de type « à la capucine » ou à bâtière. Leur couverture sera réalisée en petite tuiles plates.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

#### MATERIAUX DE SOL

Les pavages en matériaux naturels sont recommandés pour les surfaces du sol destinées au stationnement et au passage des véhicules.

#### LES OUVRAGES EN SAILLIE

Les implantations des antennes paraboliques ne devront pas être visibles de la voie publique.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

### **ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement de véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou situé à moins de 100 mètres de celle-ci.

Le constructeur devra justifier que le nombre d'emplacements prévus correspond aux besoins issus de la construction.

Il sera réalisé pour ce faire, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé en annexe.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

### **ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

#### **AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

##### Obligation de planter :

Les arbres présentent un intérêt ornemental. Situés en dehors des espaces boisés classés, ils doivent être protégés.

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement, l'essence et la circonférence à un mètre du sol des arbres existants. Le pétitionnaire joindra également un plan de parcelle indiquant les plantations à faire, l'essence végétale et la taille du végétal à la plantation, les surfaces engazonnées ou enherbées.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

### SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

##### **Dans le secteur UH, UHb**

Les constructions ne doivent pas correspondre à un coefficient d'occupation du sol supérieur à 0,30.

##### **Dans le secteur UHa**

Les constructions ne doivent pas correspondre à un coefficient d'occupation du sol supérieur à 0,40.

##### **Dans le secteur UHc**

Les constructions ne doivent pas correspondre à un coefficient d'occupation du sol supérieur à 0,10.

Pour le calcul du C.O.S., la surface hors œuvre nette des planchers à destination de service d'intérêt général et activités est comptée pour moitié.

#### CAS PARTICULIER

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux constructions ou aménagements d'intérêt général à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE A**

Zone comprenant des terrains non équipés à préserver par le Plan Local d'Urbanisme pour l'exploitation agricole.

Elle comprend le secteur **Aj** accueillant des jardins potagers.

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

### ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ Les opérations d'aménagement (lotissements...), les constructions, les dépôts et toute forme d'occupation du sol quelle que soit sa nature, à l'exception de ceux qui peuvent être autorisés sous condition à l'article 2,
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- ✓ Le stationnement des caravanes,
- ✓ Les carrières et les décharges,
- ✓ Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

### ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve que le caractère de la zone agricole ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage, peuvent être autorisées :

- ✓ Les constructions indispensables à la bonne marche de l'exploitation agricole
- ✓ Les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation dans la limite d'une surface hors œuvre nette de 200m<sup>2</sup> par logement.
- ✓ L'extension ou l'aménagement de constructions liées à une exploitation agricole existante.  
Dans ce cas, l'autorisation peut être subordonnée à une réduction des nuisances éventuelles et à l'amélioration de l'aspect des bâtiments existants.
- ✓ L'extension des constructions existantes, à usage d'habitation, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la surface de plancher hors œuvre nette après extension n'excède pas 200m<sup>2</sup>.  
Sont exclus du bénéfice de cette disposition :
  - les abris de jardin, et autres locaux pouvant constituer un abri,
  - les constructions provisoires et caravanes,
  - les constructions ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 60 m<sup>2</sup>.
- ✓ L'utilisation à des fins artisanales de locaux agricoles désaffectés pour des raisons économiques si les conditions suivantes sont respectées :
  - les constructions doivent être achevées depuis plus de 10 ans
  - par son existence et son fonctionnement, l'établissement n'est pas susceptible de compromettre la vocation agricole de la zone
  - l'établissement ne porte atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constitue pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage
  - les transformations apportées aux constructions ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- ✓ Les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

Ces extensions, aménagement ou équipements doivent faire l'objet d'une étude poussée d'intégration au paysage (implantations, matériaux et plantations).

### **Secteur Aj**

Sous réserve que le caractère de la zone agricole ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage, peuvent être autorisées :

- La construction d'abris de jardin à usage de jardins familiaux d'une surface hors œuvre nette inférieure ou égale à 12m<sup>2</sup>.
- Les clôtures

**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.**

### Protection, risques et nuisances

#### **Protection contre les risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines**

Un liseré graphique sur les documents graphiques du PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal où des carrières souterraines ont été localisées. Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire. Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol dans ces secteurs doit être soumise à l'avis de l'état compétent en matière de carrières selon les indications portées dans la Servitude d'utilité publique correspondante.

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions. Le bénéficiaire de l'autorisation sera tenu de se conformer, préalablement à la réalisation du projet, aux conditions spéciales qui lui seront prescrites. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, des consolidations souterraines, des fondations profondes dans le cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux à effectuer pour assurer la stabilité des constructions projetées.

#### **Protection des axes d'écoulement pluvial.**

Lors d'orages ou de fortes pluies des eaux peuvent circuler temporairement dans les vallons. En conséquence, toute construction nouvelle, tout remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués aux documents graphiques du PLU.

#### **Isolement acoustique des bâtiments et habitations contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

La RD 14, dans sa traversée de Saint Gervais est répertoriée en catégorie 2 et 3.

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de la voie citée ci-dessus, toute construction à usage d'habitation ou d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme aux prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral relatif au classement des infrastructures du 10/05/2001, joint en annexe, conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions figurant en annexe.

#### **Secteurs susceptibles de contenir des vestiges archéologiques**

Un liseré graphique sur les documents graphiques du PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal susceptibles de contenir des vestiges archéologiques. Dans ces secteurs, toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

#### **Secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles**

Ce secteur présente des risques de tassement du sol sous la charge des constructions, même légère. Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs géographiques de la zone A concernés.

Les prescriptions sont présentées au rapport de présentation en pages....

#### **Protection des chemins ruraux :**

Les chemins ruraux identifiés aux plans de zonage sont protégés au titre de l'article L123.1.6 du Code de l'Urbanisme.

Toute destruction de ces chemins, même partielle, est interdite. Leur modification ponctuelle est possible, après autorisation de la municipalité, sous réserve qu'un itinéraire de substitution de la section supprimée soit proposé, itinéraire adapté à la randonnée n'allongeant pas le parcours de manière significative et n'altérant pas la qualité des paysages traversés.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les terrains, destinés à une forme d'occupation du sol autorisée en application de l'article 2, doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la commodité de circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable, soit par un branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par un captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées.

Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public.

Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement. Pour les installations classées, l'arrêté préfectoral ne se substitue pas à cette autorisation.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :

- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,
- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :
  - au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,
  - à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du services d'assainissement,
  - à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par le Syndicat Intercommunal pour la gestion de l'assainissement non collectif, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement.

Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, le Syndicat peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Le rejet dans le réseau ne pourra être supérieur à celui correspondant à l'aménagement antérieur de la parcelle.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions futures seront équipées de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Ces dispositifs seront calculés pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines.

### **AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et câblé doivent être enterrés.

## **ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être édifiée par rapport à l'alignement à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres des voies publiques ou privées.

### CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, sous réserve que la distance par rapport à l'alignement ne soit pas diminuée,
- aux équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

## **ARTICLE A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à 4 mètres au moins des limites séparatives. La marge d'isolement est portée à 10 m pour les autres bâtiments.

### CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées et que ces modifications ou transformations ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
- aux équipements publics ou d'intérêts général liés à la voirie et aux réseaux divers.

## **ARTICLE A 8 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Aucune prescription.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres.

Sur les terrains en pente, la hauteur en amont est limitée à 7 mètres et la hauteur en aval à 9 mètres.

### CAS PARTICULIERS

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole et des équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers, n'est pas limitée. Elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.

Dans le secteur **Aj**

La hauteur totale des abris de jardins ne devra pas excéder 3.50m.

## **ARTICLE A 11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier doivent tenir compte de l'environnement et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales.

Les travaux exécutés sur un élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les murs et murets de clôture seront réalisés en pierre.

Les toitures seront réalisées en petites tuiles ou en tuiles petit moule pour les toitures existantes dont la pente est insuffisante.

### **Secteur Aj**

Outre les dispositions ci-dessus qui s'appliquent, les abris de jardin autorisés à l'article 2 devront être réalisés avec des matériaux et des coloris assurant leur intégration dans le paysage.

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les normes de stationnement figurant en annexe.

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige en alignement et en bosquet, de haies arbustives composées d'essences locales selon la liste communiquée en annexe.

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

### **ENSEMBLE ARBORE A PROTEGER**

La disparition ou l'altération – accidentelle ou intentionnelle – des arbres d'alignement et haies situées en abords de chemin, localisés aux pièces graphiques, ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et supprimer la servitude qui le grève.

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert arboré et à la forme et la nature des haies, sous réserve d'une étude particulière de la végétation, et substitution des espèces supprimées par la replantation d'espèces similaires.

Pour tout projet concernant un terrain portant l'indication d'une protection au titre de la loi Paysage, le relevé des arbres et des haies existants sur le terrain devra apparaître au dossier de demande d'autorisation de travaux.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence équivalente, de taille 12/14 au minimum.

Toute section de haie, altérée ou détruite, doit être reconstituée selon les préconisations du cahier de recommandations architecturales et paysagères en annexe.

#### ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Dans ces espaces les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable auprès du service forestier de la DDAF. Toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

### SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

La notion de C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou installations autorisées, dans la limite des surfaces de planchers définis à l'article 2.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N**

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend deux secteurs, **Nh et Na**, sur lesquels sont implantées respectivement des habitations ponctuelles et constructions d'activités agricoles dans une zone à vocation agricole. Seules sont autorisées dans ces secteurs les extensions mesurées des constructions existantes et leurs annexes attenantes ou non et les changements d'affectation.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
  - ✓ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  - ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites et zone de protection du patrimoine architectural et urbain, loi 1948).
  - ✓ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
    - ✓ Est interdit en Espace Boisé Classé tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement conformément à l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit.
- ✓ Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur les documents graphiques et protégé au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une demande d'installation et travaux divers (article L.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) s'ils ne sont pas soumis au régime du permis de construire.

### ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ Les opérations d'aménagement (lotissements,...), les constructions, les dépôts et toute forme d'occupation du sol, quelle que soit sa nature, à l'exception de ceux qui peuvent être autorisés sous condition à l'article 2,
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- ✓ Le stationnement des caravanes,
- ✓ Les carrières et les décharges,
- ✓ Les dépôts de toute nature,
- ✓ Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux d'équipement d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers et d'aménagement paysager.

### ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause, peuvent être autorisées :

- ✓ Les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- ✓ L'extension des habitations existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la superficie de plancher hors œuvre nette après extension n'excède pas 200m<sup>2</sup>.

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- les abris de jardin, et autres locaux pouvant constituer un abri,
- les constructions provisoires et caravanes,
- les constructions ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 60 m<sup>2</sup>.

✓ L'utilisation pour l'habitation, à des fins artisanales ou pour le stationnement de caravanes de locaux agricoles désaffectés pour des raisons économiques si les conditions suivantes sont respectées :

- les constructions doivent être achevées depuis plus de 20 ans
- par son existence et son fonctionnement, l'établissement n'est pas susceptible de compromettre la vocation naturelle de la zone
- l'établissement ne porte atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constitue pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage
- les transformations apportées aux constructions ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- les transformations doivent permettre une adaptation mais en aucun cas aboutir à une démolition et une reconstruction

✓ Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme localisés au document graphique 5/5 dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation

- des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments
- de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces intérieurs garantissant l'unité foncière.

Ces extensions, aménagement ou équipements doivent faire l'objet d'une étude poussée d'intégration au paysage (implantations, matériaux et plantations).

#### **Dans le secteur Nh :**

✓ L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions de toute nature existante à condition que l'agrandissement éventuel des locaux n'excède pas 50 % de l'emprise d'origine et qu'il leur soit contigu.

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- les abris de jardin, et autres locaux pouvant constituer un abri,
- les constructions provisoires et caravanes,
- les constructions ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 60 m<sup>2</sup>.

✓ Les annexes attenantes ou non (limitées à 30 m<sup>2</sup>) aux habitations existantes à la date d'approbation du P.L.U. et situées sur le terrain d'assiette de la construction.

✓ Les abris de jardins dont la superficie n'excède pas 12m<sup>2</sup>.

✓ Les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

#### **Dans le secteur Na :**

✓ L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions de toute nature existante à condition que l'agrandissement éventuel des locaux n'excède pas 20 % de l'emprise d'origine et qu'il leur soit contigu.

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- les abris de jardin, et autres locaux pouvant constituer un abri,
- les constructions provisoires et caravanes,
- les constructions ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 60 m<sup>2</sup>.

✓ Les annexes attenantes ou non (limitées à 30 m<sup>2</sup>) aux habitations existantes à la date d'approbation du P.L.U. et situées sur le terrain d'assiette de la construction.

✓ Les abris de jardins dont la superficie n'excède pas 12m<sup>2</sup>.

✓ Les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.**

## Protection, risques et nuisances

### **Protection contre les risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines**

Un liseré graphique sur les documents graphiques du PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal où des carrières souterraines ont été localisées.

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire. Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol dans ces secteurs doit être soumise à l'avis de l'état compétant en matière de carrières selon les indications portées dans la Servitude d'utilité publique correspondante.

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions. Le bénéficiaire de l'autorisation sera tenu de se conformer, préalablement à la réalisation du projet, aux conditions spéciales qui lui seront prescrites. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, des consolidations souterraines, des fondations profondes dans le cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux à effectuer pour assurer la stabilité des constructions projetées.

### **Protection des axes d'écoulement pluvial.**

Lors d'orages ou de fortes pluies des eaux peuvent circuler temporairement dans les vallons. En conséquence, toute construction nouvelle, tout remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués aux documents graphiques du PLU.

### **Isolement acoustique des bâtiments et habitations contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

La RD 14, dans sa traversée de Saint Gervais est répertoriée en catégorie 2 et 3.

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de la voie citée ci-dessus, toute construction à usage d'habitation ou d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme aux prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral relatif au classement des infrastructures du 10/05/2001, joint en annexe, conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions figurant en annexe.

### **Secteurs susceptibles de contenir des vestiges archéologiques**

Un liseré graphique sur les documents graphiques du PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal susceptibles de contenir des vestiges archéologiques. Dans ces secteurs, toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

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 en application de l'article R.111.3.2 du code de l'urbanisme.

### **Secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles**

Ce secteur présente des risques de tassement du sol sous la charge des constructions, même légère. Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs géographiques de la zone N concernés.

Les prescriptions sont présentées au rapport de présentation en pages....

### **Protection du captage d'eau potable**

Un liseré graphique matérialise sur les plans de zonage le périmètre de protection du captage d'eau potable. Toutes mesures devront être prise pour éviter la pollution de la nappe phréatique.

#### **Protection des chemins ruraux :**

Les chemins ruraux identifiés aux plans de zonage sont protégés au titre de l'article L123.1.6 du Code de l'Urbanisme.

Toute destruction de ces chemins, même partielle, est interdite. Leur modification ponctuelle est possible, après autorisation de la municipalité, sous réserve qu'un itinéraire de substitution de la section supprimée soit proposé, itinéraire adapté à la randonnée n'allongeant pas le parcours de manière significative et n'altérant pas la qualité des paysages traversés.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les terrains destinés à une forme d'occupation du sol autorisée en application de l'article 2, doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la commodité de circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable, soit par un branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par un captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées.

Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public.

Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement. Pour les installations classées, l'arrêté préfectoral ne se substitue pas à cette autorisation.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :

- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,
- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :
  - au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,
  - à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du services d'assainissement,
  - à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par le Syndicat Intercommunal pour la gestion de l'assainissement non collectif, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement.

Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, le Syndicat peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Le rejet dans le réseau ne pourra être supérieur à celui correspondant à l'aménagement antérieur de la parcelle.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions futures seront équipées de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Ces dispositifs seront calculés pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines.

### **AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et câblé doivent être enterrés.

### **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration.

## **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être édifée par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.

### CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée.

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages d'équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions doivent être édifées à 6 mètres au moins des limites séparatives.

### CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages d'équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

## **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions et des installations n'est pas limitée. Elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.

Dans les secteurs **Na** et **Nh**, la hauteur des constructions ne peut excéder 7m après surélévation éventuelle.

## **ARTICLE N 11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier doivent tenir compte de l'environnement et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la préservation des secteurs de point de vue.

Les toitures seront réalisées en petites tuiles ou en tuiles petit moule pour les toitures existantes dont la pente est insuffisante.

Les murs et murets de clôture seront réalisés en pierre.

**Les travaux exécutés sur un élément du paysage protégés au titre de l'article L.123.1.7°** du code de l'urbanisme et repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt et doivent concourir à mettre en valeur son caractère originel :

- Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée,
- Les bâtiments remarquables ne pourront être percés de nouvelles baies dans les parties de murs situés à l'alignement des rues que si les caractéristiques esthétiques, architecturales et historiques desdits bâtiments sont préservées,
- Les travaux de réhabilitation doivent être exécutés en respectant les matériaux d'origine qui doivent être conservés et, au besoin, réparés,
- Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment.

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les normes de stationnements figurant en annexe du règlement.

## **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **PLANTATIONS**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige en alignement et en bosquet, de haies arbustives composées d'essences locales selon la liste communiquée dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des espaces boisés ou jardins, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

### **ENSEMBLE ARBORE A PROTEGER**

La disparition ou l'altération – accidentelle ou intentionnelle – des arbres d'alignement et haies situées en abords de chemin, localisés aux pièces graphiques, ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et supprimer la servitude qui le grève.

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert arboré et à la forme et la nature des haies.

Pour tout projet concernant un terrain portant l'indication d'une protection au titre de la loi Paysage, le relevé des arbres et des haies existants sur le terrain devra apparaître au dossier de demande d'autorisation de travaux.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence équivalente, de taille 12/14 au minimum.

Toute section de haie, altérée ou détruite, doit être reconstituée selon les préconisations du cahier de recommandations architecturales et paysagères en annexe.

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Dans ces espaces les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable auprès du service forestier de la DDAF. Toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

## **SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.



DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

SAINT-GERVAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PIECE N°3b  
ANNEXES DU REGLEMENT**



**ANNEXES DU REGLEMENT**

**ANNEXE 1**

**1/ ZONAGE**

**2/ OCCUPATION DU SOL**

**3/ VOIRIE**

**4/ IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS**

**5/ TERRAINS**

**6/ HAUTEUR**

**7/ COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**8/ DIVERS**

**9/ RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.O.S.**

**ANNEXE 2 - LES NORMES DE STATIONNEMENT**

**ANNEXE 3 - LES EMPLACEMENTS RESERVES**

**ANNEXE 4 - LES PLANTATIONS**



## 1/ ZONAGE

### Zonage :

Comme l'illustre le document graphique du PLU, le territoire de la commune est couvert par plusieurs types de zones :

- des zones urbaines dites zones « U » (UA, UAb, UAc, UH, UEP),
- une zone à urbaniser dite zone « AU »,
- une zone agricole dite zone « A » (A, Aj),
- une zone naturelle dite zone « N » (N, Nh).

### Secteur :

Un secteur est un ensemble de terrains appartenant à une zone du PLU auquel s'appliquent, outre des dispositions règlementaires valables pour toute la zone, des dispositions règlementaires spécifiques.

### Espaces boisés classés :

Selon les dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, « *Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.*

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »*

### Emplacements réservés :

En vertu des dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, « *Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent [...] fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts [...]* ».

Le PLU désigne par « *emplacement réservé* » tout terrain bâti ou non bâti devant faire l'objet à l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « *peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants* ».

### Zone :

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et sur lesquels s'appliquent des dispositions particulières communes contenues dans le règlement du PLU.

Une zone est éventuellement composée d'un ou plusieurs secteurs.

**Zones agricoles :**

Selon l'article R123-7 du Code de l'Urbanisme, ces zones ont vocation à accueillir les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Zones urbaines :**

Selon la définition figurant à l'article R123-5 du Code de l'Urbanisme, il s'agit des 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.

**Zones à urbaniser :**

Selon la définition figurant à l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme, ces zones comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

**Zones naturelles et forestières :**

Selon l'article R123-8 du Code de l'Urbanisme, ces zones, équipées ou non, comprennent les secteurs de la commune 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.

## **2/ OCCUPATION DU SOL**

### **Affouillement de sol :**

Il s'agit d'une extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m.

### **Espace vert :**

Il s'agit d'un espace végétalisé qui peut être de pleine terre ou sur dalle. N'est pas considéré comme espace vert, les aires de stationnement traitées en evergreen (stationnement engazonné).

### **Exhaussement de sol :**

Il s'agit d'un remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 m.

### **Installation classée :**

Sont considérées comme installations classées selon l'article L511-1 du Code de l'Environnement modifié par la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 (cf. art. 11) les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments « ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ».

Rentrent également dans le champ des installations classées les exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

### **Lotissement :**

Selon l'article R315-1 du Code de l'Urbanisme, constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

Est également soumise à l'autorisation de lotir, l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre régie par la loi du 21 juin 1865 et par le titre II du chapitre II du livre troisième du Code de l'Urbanisme, lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots. Ceci s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, à l'exclusion toutefois des divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre des terrains issus de la propriété concernée.

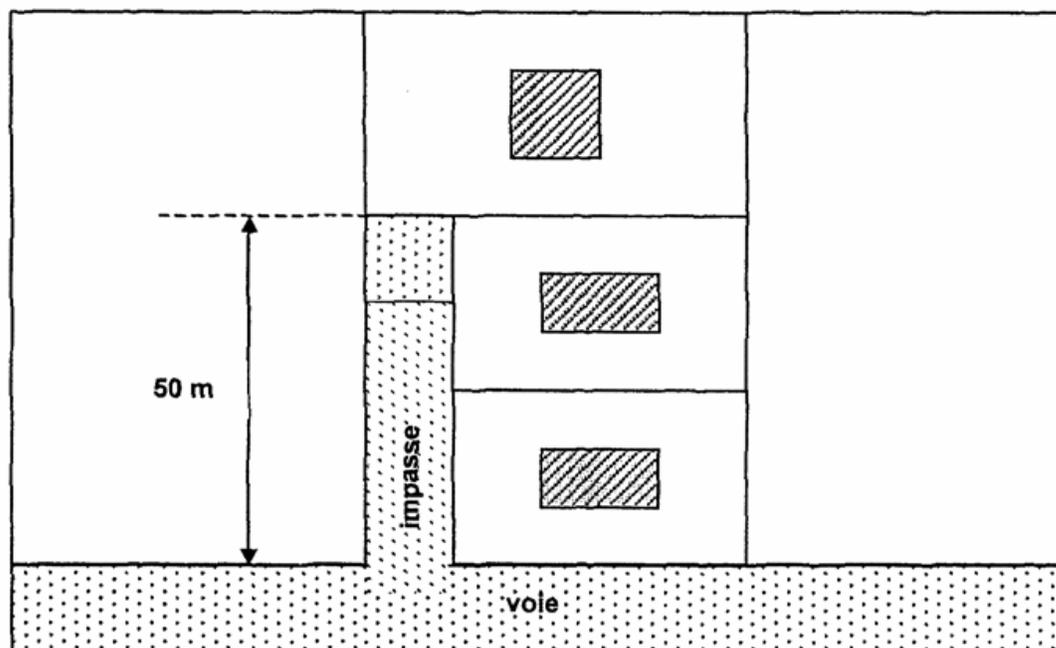
Ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière :

- les terrains supportant des bâtiments qui, achevés depuis plus de dix ans, ne sont pas destinés à être démolis dans un délai de moins de dix ans ou des bâtiments dont l'affectation n'est pas destinée à être modifiée dans le même délai ;
- les parties de terrains détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë ;
- les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
- les terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues par l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme ;
- les cessions gratuites et les apports de terrains résultant de l'application des articles L332-6-1 et L332-10 du Code de l'Urbanisme.

### 3/ VOIRIE

#### Voie en impasse :

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres, dans un souci de limiter l'urbanisation en profondeur sur des terrains ayant de grandes longueurs et ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc,...)



#### Zone non aedificandi :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement des services publics. Les limites de cette zone figurent au document graphique du PLU.

#### Voie privée :

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

#### Voie publique :

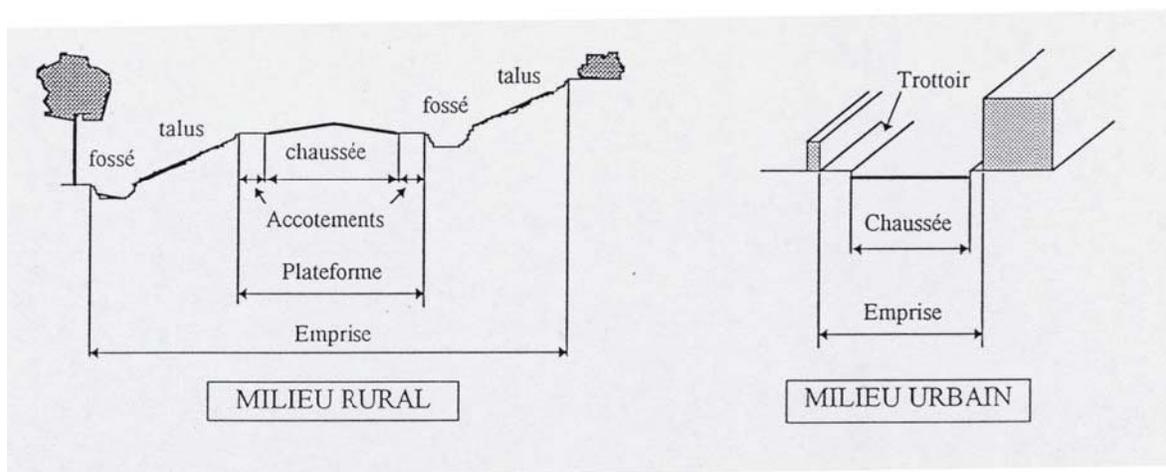
L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

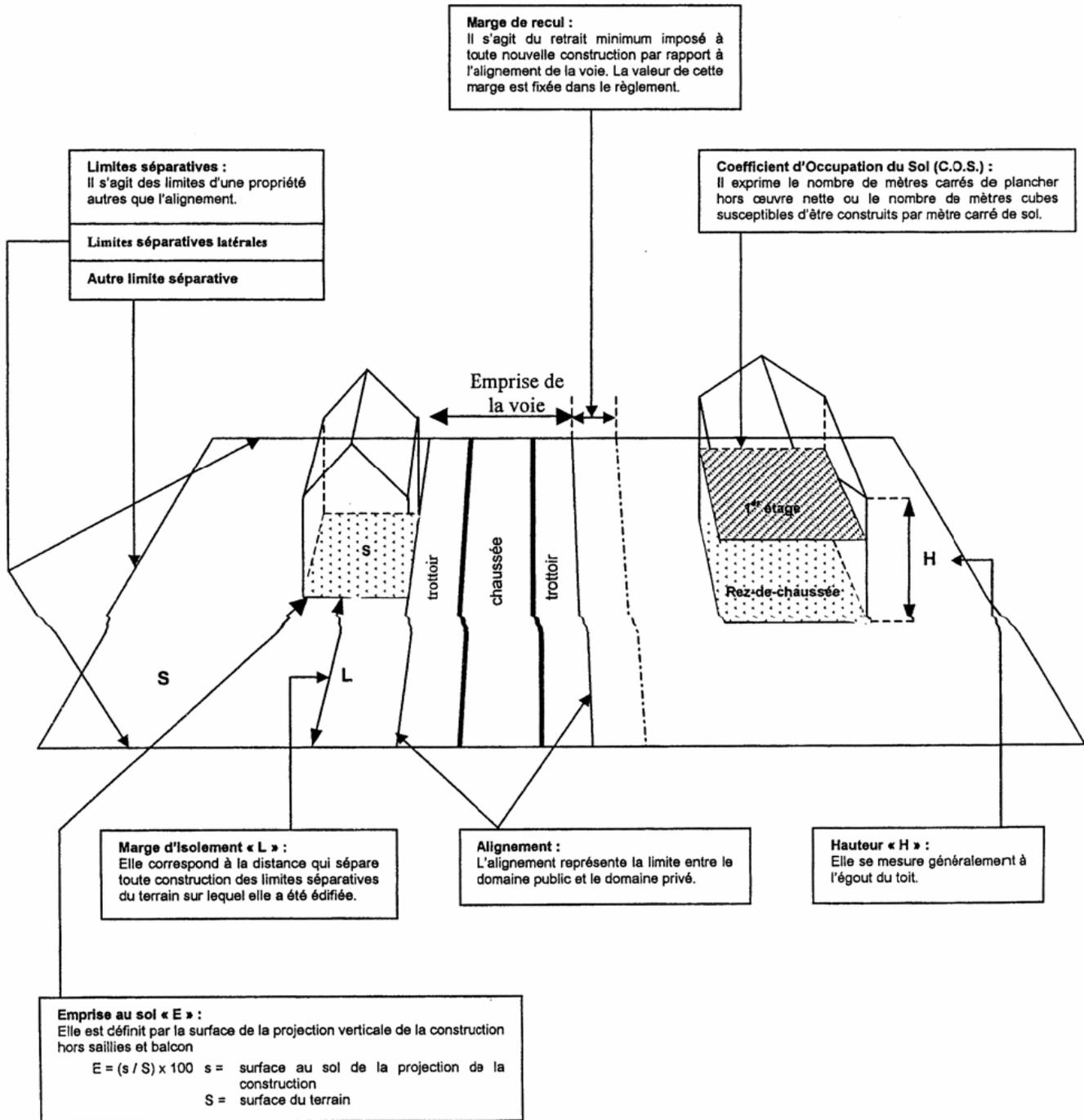
Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

### Emprise et plate forme d'une voie :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



4/ IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



**Alignement :**

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

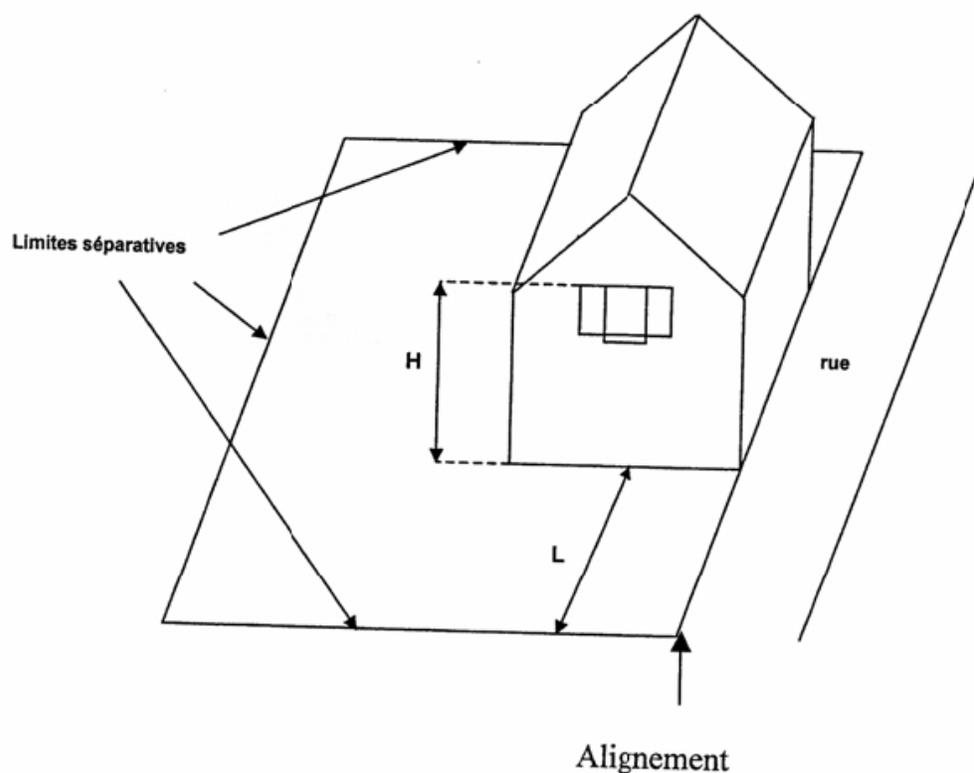
Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

**Marge d'isolement :**

Cette marge d'isolement correspond à la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Elle est fonction de la hauteur des constructions.

**CAS PARTICULIERS :** (cf. croquis ci-après)

Lorsqu'il existe des baies, éclairant des pièces d'habitation ou de travail, dans un pignon orienté vers une limite séparative, la hauteur prise en compte pour déterminer la marge d'isolement se définit par la différence d'altitude entre le terrain naturel et le linteau de la baie.



**Constructions situées en 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> front :**

La construction la plus proche de l'alignement est dite de « 1er front ». Les constructions situées en arrière de cette première construction sont dites de « 2ème front ».

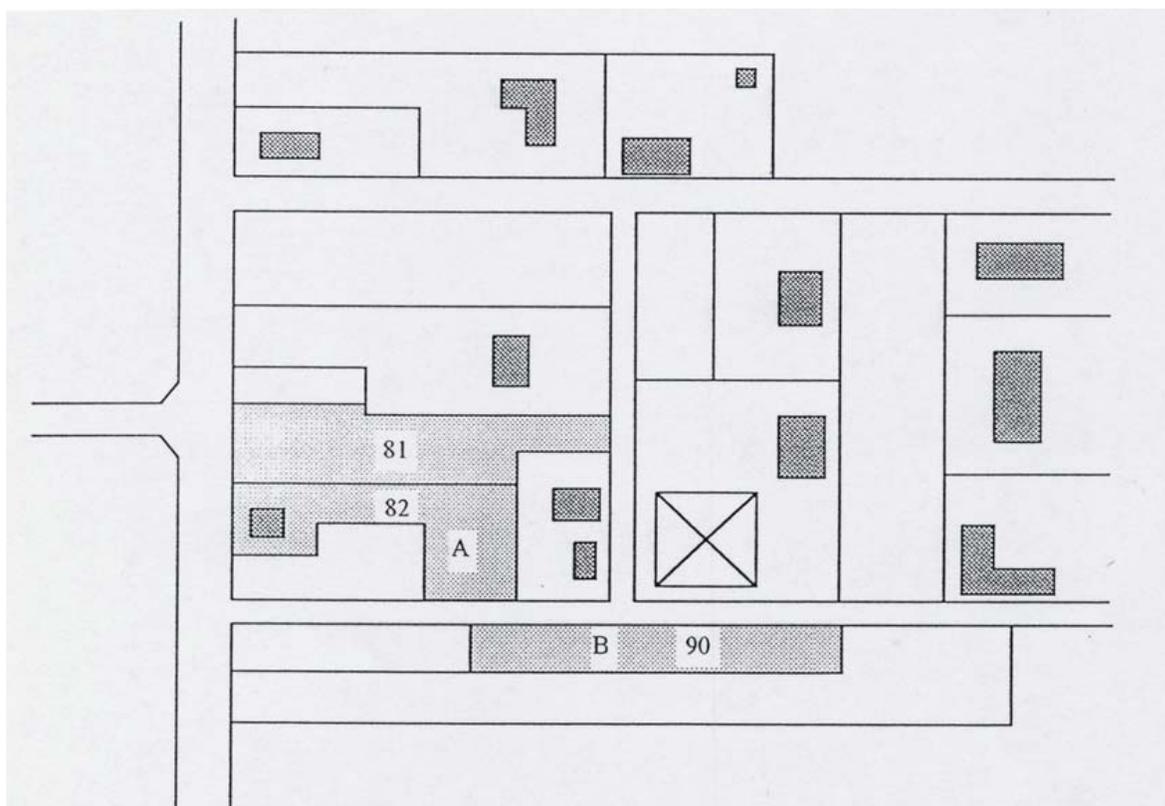
## 5/ TERRAINS

### Parcelle :

C'est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

### Terrain ou propriété foncière :

C'est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.



Ex. : Les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur **XYZ** constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

### Superficie du terrain :

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie :

- 1) La partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite la superficie située :

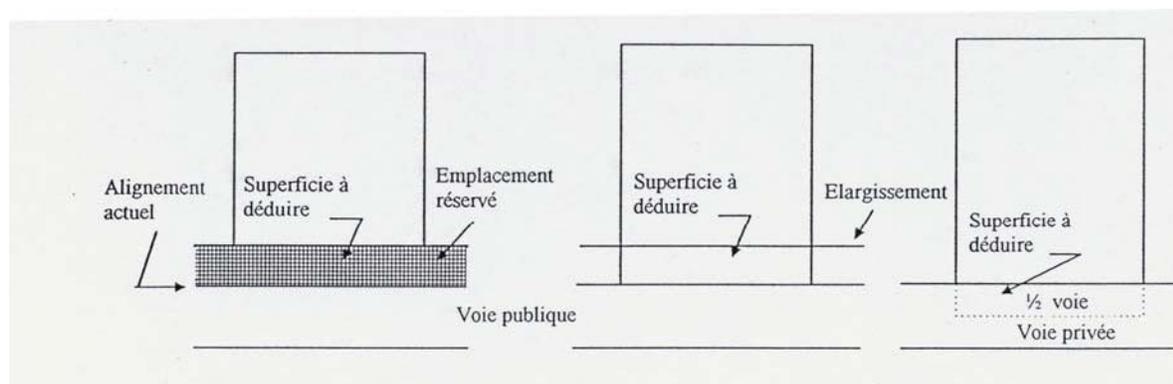
- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement des voies.
- dans un élargissement prévu au P.L.U.
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

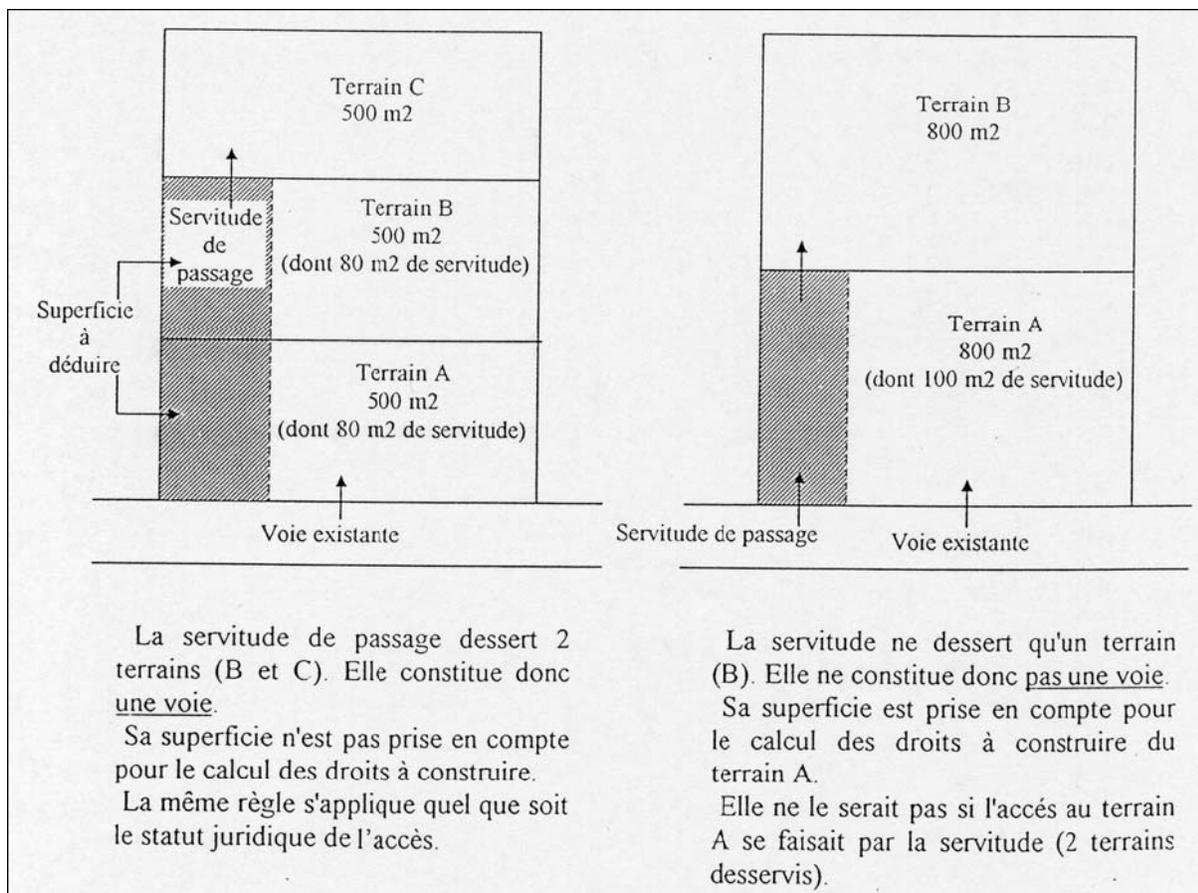
L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la cession gratuite du terrain nécessaire à l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques, dans la limite de 10% de la surface du terrain. Dans ce cas la superficie ainsi cédée gratuitement est prise en compte pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) (art. R332.15 du code de l'urbanisme).

- 2) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (art. R123.10 du code de l'urbanisme).

Le règlement peut prévoir dans des cas particuliers (propriété située dans deux zones urbaines à vocation semblable), un assouplissement pour permettre d'éviter certains cas d'inconstructibilité non justifiée (voir exemples).

### Superficie de terrain déterminant les droits à construire

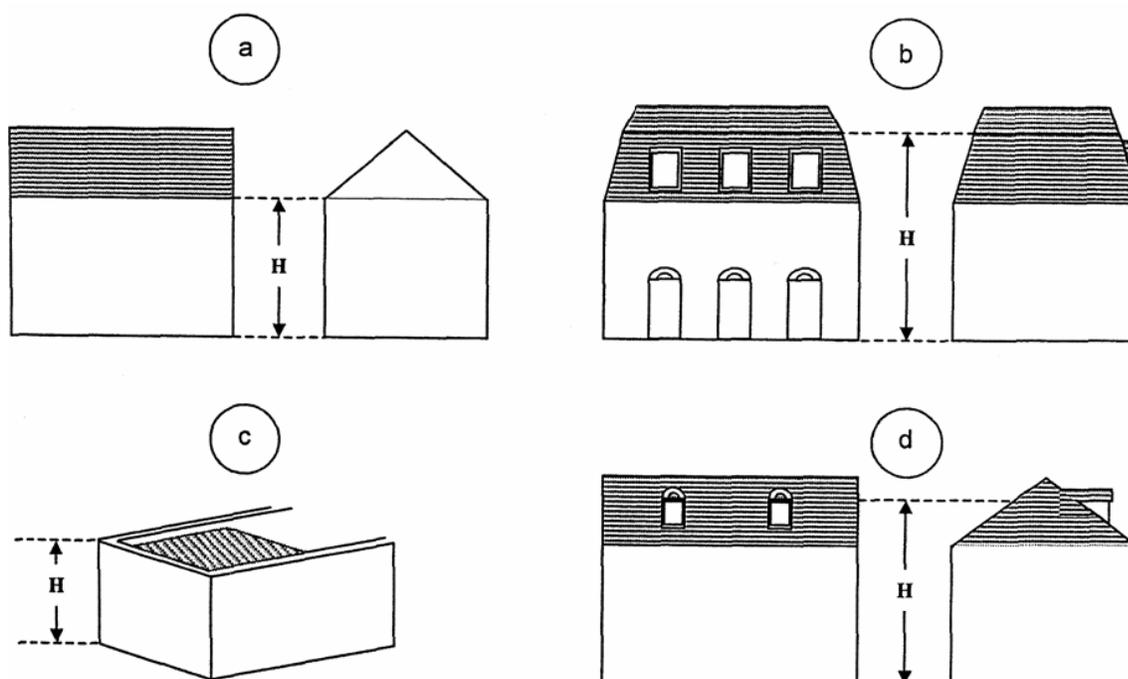




## 6/ HAUTEUR

**La hauteur maximale (H)** des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes,
- l'égout du terrasson pour les toitures « brisées » et notamment celles dites « à la mansard »,
- le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses ou les toitures à pente sont bordées par des acrotères,
- l'égout des lucarnes.



Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et gardes corps à claire voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,
- les souches de cheminées,
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur,
- les accès aux toitures terrasses.

**La hauteur totale** est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel, en un point déterminé et la partie élevée de la construction. Ex. faitage.

## 7/ COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

### **Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) :**

Défini par l'article R123-10 du Code de l'Urbanisme (modifié par le décret du 27 mars 2001 pris pour l'application de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000), le COS détermine la densité de construction admise. Il s'agit d'un rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Exemple :

Sur un terrain d'une superficie de 1 000 m<sup>2</sup>, dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit au maximum :  $1\ 000 \times 0,30 = 300$  m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette.

### **Surface de plancher Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.) :**

Définie par l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme modifié par le décret n°2000-1272, la Surface Hors OEuvre Brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher d'un niveau se calcule hors oeuvre, c'est à dire au nu extérieur des murs de pourtour.

### **Surface de plancher Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) :**

Définie par l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme modifié par le décret n°2000-1272, la Surface de plancher Hors OEuvre Nette d'une construction est égale à la Surface de plancher Hors OEuvre Brute (S.H.O.B.) de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation,
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultant le cas échéant de l'application des *a*, *b* et *c* ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

## **8/ DIVERS**

### **Adaptations mineures :**

Selon l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux règles et servitudes définies par un PLU.

### **Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) :**

L'utilité publique est l'affirmation de l'intérêt supérieur de la collectivité publique par rapport aux intérêts privés. Elle justifie l'appropriation par une collectivité d'un bien déterminé afin de l'utiliser en vue de travaux ou de services publics.

### **Mise en demeure d'acquérir :**

Le propriétaire dont le bien est frappé de servitudes telles qu'il ne peut réellement en disposer bénéficie en contrepartie le droit d'exiger de la collectivité qu'elle acquière ce bien dans les conditions précisées par les articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sont concernés les droits de délaissement suivants :

- sursis à statuer opposé à une amende d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol en raison de l'existence d'un projet de travail public ou d'une opération d'aménagement pris en considération par l'autorité compétente (art. L111-11 du Code de l'Urbanisme).
- délimitation par le PLU d'un périmètre dans lequel, dans l'attente d'un projet d'aménagement, certaines constructions ou installations sont interdites (art. L123-2 du Code de l'Urbanisme).
- réserve d'emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements.
- localisation et caractéristiques des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.
- emplacements réservés par le PLU (art. L123-17 du Code de l'Urbanisme).
- terrains compris dans une Zone d'Aménagement Concerté (art. L311-2 du Code de l'Urbanisme).

### **Préemption (droit de préemption) :**

Le droit de préemption est la faculté donnée à une collectivité publique ou à un organisme, d'acquérir par priorité, dans certaines zones préalablement définies, les biens mis en vente, dans le but de réaliser des opérations d'intérêt général.

### **Droit de préemption urbain :**

Les droits de préemption institués par l'article L210-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont exercés, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations suivantes :

- la mise en oeuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat,
- l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques,
- le développement des loisirs et du tourisme,
- la réalisation des équipements collectifs,
- la lutte contre l'insalubrité,
- le renouvellement urbain, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti,
- la constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

**Servitudes d'utilité publique :**

Selon plusieurs dispositions du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique dont la liste figure en annexe du chapitre VI du Livre Premier, Titre II du Code de l'Urbanisme (Partie Règlementaire).

Ces servitudes limitent le droit d'utilisation du sol et sont instituées indépendamment du document d'urbanisme par des actes administratifs.

**Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) :**

Selon la définition à l'article L311-1 du Code de l'Urbanisme, une ZAC est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

La loi SRU a notamment eu pour effet de supprimer les Plans d'Aménagements de Zone des ZAC, celles-ci étant intégrées dans le PLU.

**9/ RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES  
COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.O.S.**

**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.

**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 envisagés, 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 la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

**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 10.07.1976 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, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par

décret, et notamment 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 de 2ème 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 urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



**ANNEXE 2 - LES NORMES DE STATIONNEMENT**

## **I / DISPOSITIONS GENERALES**

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

## **II / NORMES APPLICABLES**

### **1 - LOGEMENTS**

#### **a) Logements collectifs**

Pour les logements collectifs:

Il sera prévu en moyenne : 2 places par logement.

Nota : Les places "commandées", c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, sont comptées pour moitié.

Pour les logements collectifs sociaux :

Il sera prévu en moyenne : 1 place par logement.

Ce nombre de places peut être réduit de moitié pour les logements à caractère très social, en fonction des besoins prévisibles et de la situation du terrain.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration, uniquement pour les 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.

Visiteurs :

Un minimum de 10% en plus du nombre total de places devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

Stationnement des deux roues :

Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue, de préférence à l'intérieur des parkings, conformément aux normes ci-dessous : 1 m<sup>2</sup> par logement sous forme de local commun accessible (pouvant aussi servir au rangement des poussettes et jouets d'enfants), sauf pour les logements disposant de garages individuels fermés.

**b) Maisons individuelles** : Il sera prévu en moyenne 3 places par logement.

## **2 - BUREAUX ET PROFESSIONS LIBERALES**

Les besoins en place de stationnement pour les bureaux varient en fonction des possibilités de desserte en transport en commun :

- bonne desserte : 16 places pour 1 000m<sup>2</sup> de SHON
- mauvaise desserte : 24 places pour 1 000m<sup>2</sup> de SHON
- pas de desserte : 32 places pour 1 000m<sup>2</sup> de SHON

### Stationnement des deux roues :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes ci-dessous :  
5m<sup>2</sup> pour 1000m<sup>2</sup> de SHON

## **3 – INDUSTRIES ET ACTIVITES ARTISANALES**

Les besoins en place de stationnement pour les industries et activités artisanales varient en fonction de la nature de celle-ci, de leur situation géographique et des possibilités de desserte en transport en commun.

Lorsqu'on trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types :

- Bureaux : administratifs, commerciaux, bureaux d'étude, laboratoires,
- Ateliers de fabrication et d'outillage,
- Magasins et entrepôts,

Les normes de stationnement seront calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement.

a) Bureaux : Même normes que les bureaux (cf. article 2 ci-dessus)

b) Ateliers de fabrication : Nombre de places pour 1 000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. :

	DENSITE FAIBLE
<b>DENSITE MOYENNE</b>	35 m <sup>2</sup> /emploi
25 m <sup>2</sup> /emploi	
	20 - 16
<b>MAUVAISE DESSERTE</b>	
Situation périphérique	
	12 - 10
<b>SITUATION CENTRALE</b>	

- b) Magasins - entrepôts : voir article 4 ci-dessous.

Stationnement des deux roues :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes ci-dessous :

5m<sup>2</sup> pour 1000m<sup>2</sup> de SHON

#### **4 - ATELIERS DE REPARATION - DEPOTS - ENTREPOTS**

- a) Ateliers de réparation : 10 places pour 1000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

- b) Dépôts - exposition vente :

Nombre de places pour 1 000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. :

- situation périphérique : 25 places
- situation centrale : 20 places

- c) Entrepôts avec activité de livraison-exposition : 4 places pour 1 000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

- d) Transporteurs : 200 % de la S.H.O.N. non compris les véhicules du personnel (cf. paragraphe2) doit être affectée au stationnement des véhicules de transports ; cette superficie comprend les emplacements et leurs dégagements.

Stationnement des deux roues :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes ci-dessous :

5m<sup>2</sup> pour 1000m<sup>2</sup> de SHON

#### **5 - COMMERCES**

- a) Commerces isolés, surfaces commerciales inférieures à 2000m<sup>2</sup> :

Alimentaires : 16 places pour 1000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

Autres : 24 places pour 1000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

- b) Surfaces commerciales comprises entre 2000 et 10000m<sup>2</sup> de SHON :

En centre urbain ou intégrées : 38 places pour 1000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

En périphérie ou isolées : 54 places pour 1000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

- c) Surfaces commerciales supérieures à 10 000m<sup>2</sup> : 70 places pour 1000m<sup>2</sup> de SHON

- c) Marchés : 20 places pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Stationnement des deux roues :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes ci-dessous :

5m<sup>2</sup> pour 1000m<sup>2</sup> de SHON ou 1000m<sup>2</sup> de surface de vente pour les marchés.

#### **6 - EQUIPEMENTS DIVERS:**

a) HOTELS - RESTAURANTS :

Hôtels :

- 1 place par chambre,
  - 1 emplacement minimum d'arrêt car devant l'hôtel,
  - 1 place car par tranche de 100 chambres.
- Réduction possible en cas de très bonne desserte.

Restaurants :

- Périphérie : 3 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle,  
Centre ville: 1 place pour 10 m<sup>2</sup>  
Si le restaurant est regroupé avec un hôtel : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> dans tous les cas,  
à l'usage du restaurant.

b) STATION - SERVICE : 12 places de stationnement par station-service.

c) CAMPING et STATIONNEMENT DES CARAVANES : 1 place de stationnement par emplacement de tente ou de caravane.

## 7 - EQUIPEMENTS SCOLAIRES

a) Enseignement supérieur :

Si la desserte par les transports en commun est bonne : 20 places pour 100 personnes (enseignants, étudiants et personnel).

Si la desserte par les transports en commun est mauvaise : 30 places pour 100 personnes.

b) Lycée et C.E.S. : 1 place de stationnement pour 20 élèves.

Stationnement des deux roues :

- 1er cycle : 1 place couverte par tranche de 10 élèves,
- 2ème cycle : 1 place couverte par tranche de 7 élèves.

Stationnement des cars : 1 emplacement devant l'entrée de l'établissement.

c) Ecole primaire ou école maternelle :

- 1 place par classe
  - 1 place par emploi administratif.
- Prévoir des places de dépose-minute

## 8 - EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

a) Hôpitaux, cliniques :

Si la desserte par les transports en commun est bonne : 50 places pour 100 lits.

Si la desserte par les transports en commun est mauvaise : 100 places pour 100 lits.

b) Foyers de personnes âgées - Maison de retraite :

- Pensionnaires : 2 % du nombre de chambres,
- Visiteurs : 10 % du nombre de chambres,
- Personnel : 40 % du nombre de personnes employées.

c) Foyers de travailleurs :

Véhicules automobiles :

- 1 place pour 4 lits si bonne desserte par les transports en commun,
- 1 place pour 3 lits si desserte moyenne ou mauvaise.

Stationnement des deux roues: (Abris obligatoirement couverts):

- 1 place pour 7 lits si bonne desserte,
- 1 place pour 4 lits dans le cas contraire.

d) Crèches - Halte garderies :

	Personnel	Parents
Crèche de 60 berceaux :	6 places	2 à 10 places selon la desserte
Crèche de 40 berceaux :	4 places	2 à 7 places
Halte garderie 20 pl. :	2 places	2 à 3 places

e) Centres de P.M.I. :

- Petit centre : 2 places pour le personnel
- Grand centre : 5 places pour le personnel et 2 à 3 places visiteurs selon la desserte.

## 9 - EQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS

SALLES DE SPECTACLES :

a) Théâtre, spectacle à vocation de l'agglomération :

Personnel : 1 place pour 30 à 40 employés.

Public : 1 place voiture pour 5 places de spectateurs,  
 1 place deux roues pour 10 places de spectateurs,  
 1 place car pour 140 places de spectateurs.

b) Salle de spectacle à vocation locale :

En centre ville avec bonne desserte: idem théâtres, mais 1 place voiture pour 10 places de spectateurs.

En périphérie : idem théâtres.

SALLES DE REUNIONS OU SALLES POLYVALENTES :

a) Salle de congrès : Idem théâtres.

b) Salle à vocation locale : Idem salles de spectacles à vocation locale.

LIEUX DE CULTE :

Idem salle de spectacles à vocation locale.

## 10 - EQUIPEMENTS SPORTIFS

STADES :

a) Automobiles :

- 40 places par terrain de rugby,
- 30 places par terrain de football,
- 10% de l'emprise dans les autres cas (terrain + dégagement normalisé),
- 1 place par 5 places de tribunes (pouvant être réduit jusqu'à 1 place par 10 places si le stationnement est possible sur la voirie).

b) Deux roues :

- 10 places par terrain,
- 1 place pour 20 places de tribunes,

c) Cars :

- Stade sans tribune : 1 emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de places de véhicules particuliers d'une surface équivalente.
- Stade avec tribunes : 1 emplacement par terrain en plus des places de véhicules particuliers.

TENNIS :

- 2 places véhicules particuliers par court,
- 1 place deux roues par court,
- 1 emplacement de car par équipement.

GYMNASE :

- 28 pl. pour 1000 m<sup>2</sup> de SHON pour les véhicules particuliers
- 20 places deux roues par gymnase (devant l'entrée)
- 1 à 2 emplacements de cars matérialisés

**11 – PISCINES, PATINOIRES**

a) Véhicules particuliers :

<b>STATIONNEMENT DES VISITEURS</b>	<i>Localisation centrale</i> Bonne desserte	Localisation périphérique Mauvaise desserte
<i>Piscine</i>	1 place pour 200 m <sup>2</sup> de bassin	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de bassin
<i>Patinoire</i>	1 place pour 250 m <sup>2</sup> de piste	1 place pour 125 m <sup>2</sup> de piste
<i>Stationnement du personnel</i>	0,5 place par personne	1 place par personne

b) Aires de stationnement deux roues :

- 1 place pour 5 m<sup>2</sup> de bassin ou de piste,
  - 2 à 3 places pour 5 m<sup>2</sup> de bassin pour les piscines avec solarium.
- Ces emplacements doivent obligatoirement être situés devant l'entrée.

c) Stationnement des cars :

- 1 à 2 emplacements, soit devant l'entrée soit dans le parc de stationnement avec réservation devant l'entrée pour charger et décharger.

## 12 - AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

## 13 - NORMES TECHNIQUES A RESPECTER POUR LA REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les dimensions des places de stationnement varient selon leur utilisation.

Longueur En mètres	Largeur En mètres		Dégagement En mètres
VEHICULES LEGERS			
Emplacements pour supermarchés et centres commerciaux	5	2.5	7
Emplacements privés	5.5	2.5	6
<i>Dimensions normales</i>	5.5	2.5	6
<i>Dimensions minimales pour un nombre limité de places</i>	5	2.3	5
Emplacements pour personnes à mobilité réduite			
<i>places isolées</i>	5.5	3.3	6
<i>places groupées</i>	5.5	2.2+0.80+2.5	6
VEHICULE DE LIVRAISON	12	3.50	12
AUTOCARS STANDARDS	15	2.5	15

#### **14 - NORMES TECHNIQUES A RESPECTER POUR LA REALISATION DES RAMPE D'ACCES :**

Sens unique : 3,5m de large

Double sens desservant jusqu'à 30 voitures : 3,5m de large

Double sens desservant plus de 30 voitures : 6m de large

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5% sauf cas d'impossibilité technique. Au-delà de ces 5 premiers mètres, la pente maximale admise pour les rampes est de 14%.

Pour les courbes, le rayon de courbure de la voie intérieure dans le cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,5m. ce rayon est mesuré en projection horizontale.

#### **15 - AIRES DE LIVRAISONS**

Une aire de livraison doit être prévue :

- pour les opérations de bureaux de plus de 4000m<sup>2</sup> de SHON
- pour les opérations d'industries de plus de 1000m<sup>2</sup> de SHON
- pour les opérations d'entrepôts purs de toutes surfaces
- pour les opérations de plus de 5000m<sup>2</sup> de SHON

#### **16 - AIRES DE DEPOSE REPRISE POUR AUTOCARS**

Il devra être prévu :

- pour les hôtels d'une SHON supérieure à 1000m<sup>2</sup> : une aire au moins
- pour les équipements au rayonnement intercommunal suivants :
  - o palais des congrès : 1 aire
  - o parc urbain : 2 aires
  - o centre d'exposition : 2 aires
  - o salles de spectacle : 2 aires
  - o centre d'exposition : 2 aires
  - o

Pour les autres constructions, 5m<sup>2</sup> pour 1000m<sup>2</sup> de SHON

#### **17 - AIRES ET LOCAUX DE STOCKAGE DES CONTENEURS A DECHETS**

Les aires et locaux de stockage des conteneurs seront correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins des constructions, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures ménagères, emballages ménagers, déchets fermentescibles, objets encombrants.

#### **18 – REDUCTION DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT**

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés et deux roues) peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions. Une étude particulière doit alors être faite préalablement à l'implantation de ces établissements. Toutefois, la réduction du nombre de places de stationnement ne peut être supérieure à 20% du nombre de places découlant des règles précédentes.

## **19 – CHANGEMENT D'AFFECTATION**

Dans le cas de changement d'affectation, le nombre d'emplacement exigé est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements exigibles pour le précédent mode d'occupation (qu'ils aient été réalisés ou non) du nombre exigible pour les nouveaux locaux.

**ANNEXE 3 - LES EMBLEMES RESERVES**



Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins dont la signification est rappelée en légende.

### Dispositions générales

Sous réserve des dispositions de l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du Coefficient d'Occupation des Sols affectant la superficie du terrain cédé (article R123-10 du Code de l'Urbanisme).

### Dispositions particulières

Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence lequel est repris dans le tableau suivant dans lequel est indiqué par ailleurs la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

<b>Emplacements réservés</b>				
<b>N°</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Destination</b>	<b>Situation</b>	<b>Surface</b>
<b>a</b>	<b>Commune</b>	Aménagement d'une placette publique	Saint Gervais (intersection Côte à pigeon / Rue Guesnier)	475 m <sup>2</sup>
<b>b</b>	<b>Commune</b>	Prévention de l'enclavement des terrains arrière et marge de recul	Saint Gervais (CR28)	265 m <sup>2</sup>



**ANNEXE 4 – LES PLANTATIONS**

**Recommandations sur le choix et la plantation de végétaux dans le cadre d'une demande d'autorisation de construire ou d'aménager.**

CONSEILS DE PLANTATIONS POUR LES HAIES DE PARCELLE

**L'utilisation en continu d'une même essence végétale du groupe des conifères est interdite.**

L'association d'arbustes et d'arbres de différentes espèces est vivement conseillée pour assurer une diversité et un équilibre végétal.

➤ **Suggestions pour la plantation de haies « sauvages » :**

*Arbustes caducs :*  
 Ch : charme ou hêtre (i)  
 Co : cornouiller(i)  
 No : noisetier (i)  
 Pr : prunellier (i)  
 Sy : symphorine (i)  
 Tr : troène (i)

*Arbustes persistants :*  
 Be : berberis (h)  
 Es : escalonia (h)  
 Lt : laurier tin (h)  
 (i) : essence indigène  
 (h) : essence horticoles

Mais aussi :  
 Buis, cytise, lilas...

➤ **Liste d'arbustes pour compositions de haies, orientées vers la rue ou à l'intérieur des jardins qui peuvent aussi être insérés pour orner des haies de type sauvage :**

- Choisia ternata
- Cornus alba « variegata »
- Cornus mas
- Cornus contraevrsa
- Cotoneaster franchetii
- Spiraea thumbergii
- Hibiscus syriacus
- Kerria japonica
- Prunus laurocerasus « Rotundifolia »
- Chaenomeles japonica
- Exocorda X macrantha
- Amelanchier humilis
- Weigelia florida
- Viburnum plicatum
- Deutzia gracilis
- Deutzia calycosa
- Philadelphus purpurascens
- Spiraea japonica « Little Princess »
- Eleagnus pungens
- Exochorda racemosa « Protara »
- Prunus X cistena
- Spiraea X bumalda « Coccinea »
- Prunus padus
- Viburnum X bodnantense « Dawn »
- Viburnum opulus
- X osmarea burkwoodi
- Prunus lusitanica « Angustifolia »

SUGGESTIONS D'ASSOCIATIONS :

- Cornus alba + Hibiscus syriacus + Weigelia florida + Deutzia gracilis.
- Spiraea X bumalda « Coccinea » + Deutzia gracilis + Amelanchier humilis + Philadelphus purpurascens + Prunus padus.
- Cotoneaster franchetii + Eleagus pungens + Viburnum plicatum + Choisia ternata + Prunus lusitanica. + Prunus padus
- Weigelia florida + Spiraea thumbergii + Spiraea X bumalda + Cornus alba.

Pour des plantations à l'intérieur des jardins ou pour constituer des haies séparatives, les végétaux pourront provenir de variétés horticoles, couramment dénommées végétaux d'ornement en raison d'un effet « décoratif » plus recherché.

➤ **Liste d'arbres à petites feuilles et moyen développement :**

- Savonnier *Koelreuteria Paniculata*
- Merisier *Prunus avium*
- Sorbier des oiseleurs *Sorbus*
- Alisier blanc *Sorbus aria*
- Cormier *Sorbus domestica*

Liste des plantes conseillées :

*Végétaux de haies :*

Hêtre vert	<i>Fagus sylvatica</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
Noisetier coudrier	<i>Corylus avellana</i>
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>
Lilas commu	<i>Syringa vulgaris</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Groseillier à fleurs	<i>Ribes sanguineum</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne orbier	<i>Viburnum opulus</i>
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
If	

*Végétaux pour brise-vent :*

Châtaigner	<i>Castanea sativa</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>
Hêtre vert	<i>Fagus sylvatica</i>
Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>
Tilleul	<i>Tilia cordata</i>
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule argenté	<i>Salix alba</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Cormier	
Peuplier noir	
Noyer	
Néflier	

et deux ou trois essences plus ornementales selon les suggestions des pépiniéristes.