



Commune de Saint-Gervais- les-Trois-Clochers (VIENNE)



Modification simplifiée n°3 du PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce II : règlement actualisé suite aux
modifications simplifiées n°1, 2 et 3

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal pour approbation
en date du

Le Maire, M. Antoine BRAGUIER

Mai 2017

PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	PROJET APPROUVÉ
Élaboration	16-10-2008	17-07-2012	03-07-2013
Modification simplifiée n°1			
Modification simplifiée n°2			
Modification simplifiée n°3			



Bureau d'études PARCOURS

Maîtres d'œuvres / Urbanisme . Infrastructures . Paysage . Environnement
27 rue de l'Abreuvoir . 79 500 MELLE . Tel : 05.49.27.05.12 . Fax : 05.49.27.05.29
Mail : contact@parcours-ingenierie.fr . Internet : www.parcours-ingenierie.fr

SOMMAIRE

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE 3

Règlement applicable aux secteurs U

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 17

Règlement applicable aux secteurs AU

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE 34

Règlement applicable aux secteurs N

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 58

Règlement applicable aux secteurs A

RÈGLEMENT DES ZONES ET SECTEURS

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

- Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 Types d’occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Section 2 – 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
ouvertes à la circulation générale
- 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 des constructions
- Article 11 Aspect extérieur
- Article 12 Stationnement des véhicules
- Article 13 Réglementation des espaces libres et des plantations

Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol

- Article 14 Coefficient d’occupation du sol

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Art. *R.123-5 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

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

A Saint Gervais les Trois Clochers, la zone urbaine est divisée en trois secteurs :

- **Le secteur U** (Urbain Mixte) à vocation d'accueil d'habitat, de services, d'équipements et d'activités économiques compatibles avec l'habitat
- **Le secteur Ue** (Urbain Economique) à vocation d'accueil d'activités économiques
- **Le secteur Us** (Urbain Services) à vocation d'accueil de services et d'équipements publics

Note importante : une partie des secteurs urbains est située en zone inondable, signalée au plan de zonage par le symbole suivant :



Zone inondable

Une réglementation particulière s'applique pour les projets de construction ou d'aménagement se trouvant dans les périmètres inondables. Ces règles sont énumérées dans les articles ci-dessous. Elles sont basées sur le principe simple de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation.

PHEC
5

Le niveau des plus hautes eaux connues (PHEC) doit être recherchée sur les fiches de repère de crue identifiées par un numéro spécifique au plan de zonage et disponibles en annexe de l'atlas des zones inondables de la Veude.

Règlement – Secteur U

Secteur à vocation d'accueil d'habitat, de services, d'équipements et d'activités économiques compatibles avec l'habitat

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination d'agriculture
- Les constructions à destination d'industrie
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols ou de l'air par des poussières ou par des éléments toxiques...)
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction et d'aménagement
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

De façon générale, toute occupation et utilisation du sol dont l'usage est contradictoire avec l'affectation dominante de l'espace.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Hors zone inondable :

- Les constructions à destination :
 - d'équipement collectif ou d'intérêt général,
 - d'habitation et leurs annexes
 - d'hôtel,

sous condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et paysagère des sites.

- Les constructions à destination de commerce et d'artisanat, d'entrepôt, de bureaux et de services, sous condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et paysagère des sites et sous condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les affouillements, exhaussements de sol et les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment au service public ferroviaire.

En zone inondable (risque identifié au plan de zonage) :

- L'entretien et la restauration des constructions en place sous condition de ne pas en modifier l'affectation, ni la surface de plancher. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront nécessairement être implantés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous ce niveau.
- L'extension des constructions existantes sous condition de ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant, dans une limite maximale de 30 m² et sous condition des prescriptions suivantes :
 - pas d'augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes, ce qui impose la construction du niveau du plancher bas au-dessus des plus hautes eaux connues ;
 - pas de gêne au libre écoulement des eaux, ce qui implique une construction sur vide sanitaire ou pilotis ;
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sous condition d'être situé dans un secteur avec moins d'un mètre d'eau pour le niveau des plus hautes eaux connues et sous condition des prescriptions suivantes :
 - niveau de premier plancher créé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ;
 - interdiction de créer des sous-sols enterrés ;
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous le niveau des plus hautes eaux connues
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition des prescriptions suivantes :
 - démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable ;
 - mettre hors d'eau les réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - employer des matériaux insensibles à l'eau sous le niveau des plus hautes eaux connues.
- Les clôtures, sous condition de ne pas bloquer le libre écoulement des eaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque de dégradation des conditions de sécurité routière.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

3 - Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 ainsi que l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009, complété par les arrêtés en vigueur des 7 mars 2012 et 27 avril 2012.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions et annexes peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - à l'alignement de la voie
 - ou à l'alignement d'une ou de plusieurs constructions situées sur des parcelles voisines
 - ou à une distance minimum de 5 mètres de la voie
- Des implantations différentes peuvent être définies dans le cadre des plans de composition des opérations d'ensemble.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions et annexes peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives
 - ou à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives
- Des implantations différentes peuvent être définies dans le cadre des plans de composition des opérations d'ensemble.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Deux constructions et/ou annexes non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions et annexes est mesurée à partir du terrain naturel à l'égout du toit.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous condition d'être nécessaires aux télécommunications, sont exemptées de la règle de hauteur.**

Principe d'application :

- La hauteur maximale des constructions est de 9 m pour les constructions à deux étages et de 6 m pour les constructions à un étage.
- La hauteur maximale des annexes est de 3,5 mètres

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 – Constructions et annexes

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte neutre, proches de celle des enduits utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.

- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite ou d'ardoises, ou de matériaux contemporains sous condition que ceux-ci soient de teinte terre cuite ou de teinte ardoise et ne comportent pas un aspect brillant.

- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

2 - Vérandas

- L'emploi de matériaux contemporains et/ou verriers est autorisé pour la construction des vérandas, sous condition unique de ne pas comporter un aspect brillant.

- L'emploi de matériaux contemporains et/ou verriers est autorisé pour la couverture des vérandas sous condition unique de ne pas comporter un aspect brillant.

3 - Clôtures

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.

- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.

- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.

- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. Une liste d'essences préconisées est annexée au présent règlement.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent permettre le stationnement d'un véhicule sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

ARTICLE U 13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS

PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.

- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, diversifiées et mélangées. Une liste d'essences préconisées est annexée au présent règlement.

- Pour toute construction ou aménagement, des dispositions devront être prises pour empêcher la colonisation des sites de chantiers par l'ambrosie, une plante invasive et allergisante. Il conviendra de traiter rapidement les zones susceptibles de favoriser le développement de cette espèce.

- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

- Pour toute opération d'ensemble, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement ou jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur Ue

Secteur à vocation à vocation d'accueil d'activités économiques

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols ou de l'air par des poussières ou par des éléments toxiques...)

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à destination d'industrie, de bureaux, de services, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt sous condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et paysagère des sites.
- Les constructions à destination de gardiennage sous condition d'être insérées dans le même volume bâti que le bâtiment d'activité.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à l'aménagement des sites et/ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque de dégradation des conditions de sécurité routière.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ue 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans le secteur et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Les autres effluents (industriels, agricoles) pourront être autorisés sous condition de la mise en place d'un prétraitement, en accord avec le gestionnaire du réseau.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

3 - Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

ARTICLE Ue 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 ainsi que l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009, complété par les arrêtés en vigueur des 7 mars 2012 et 27 avril 2012.

ARTICLE Ue 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 10 mètres de la voie.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE Ue 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE Ue 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 9 mètres.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 – Constructions

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte neutre, proches de celle des enduits utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- **Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite ou d'ardoises.**
- **Les matériaux contemporains sont également autorisés pour les couvertures sous condition d'être de teinte terre cuite ou de teinte ardoise et de ne pas comporter un aspect brillant.**

- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

2 - Clôtures

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être végétales et/ou grillagées.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. Une liste d'essences préconisées est annexée au présent règlement.

ARTICLE Ue 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ue 13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS **PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site. En cas d'impossibilité justifié de maintien ou de remplacement de la trame végétale existante, l'aménagement devra être réalisé dans un souci d'intégration paysagère optimale.
- Pour toute construction ou aménagement, des dispositions devront être prises pour empêcher la colonisation des sites de chantiers par l'ambrosie, une plante invasive et allergisante. Il conviendra de traiter rapidement les zones susceptibles de favoriser le développement de cette espèce.
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, diversifiées et mélangées. Une liste d'essences préconisées est annexée au présent règlement.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur Us

Secteur à vocation à vocation d'accueil de services et d'équipements publics

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Us 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols ou de l'air par des poussières ou par des éléments toxiques...)

ARTICLE Us 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à destination d'équipements collectifs ou d'intérêt général sous condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et paysagère des sites.
- Les constructions à destination de gardiennage sous condition d'être insérées dans le même volume bâti que le bâtiment d'activité.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à l'aménagement des sites et/ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Us 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque de dégradation des conditions de sécurité routière.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Us 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

3 - Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

ARTICLE Us 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 ainsi que l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009, complété par les arrêtés en vigueur des 7 mars 2012 et 27 avril 2012.

ARTICLE Us 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux à l'alignement de la voie ou à une distance minimum de 5 mètres de la voie.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE Us 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux en limite séparative ou à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE Us 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Us 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE Us 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous condition d'être nécessaires aux télécommunications, sont exemptées de la règle de hauteur.**

Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 12 mètres.

ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 – Constructions

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte neutre, proches de celle des enduits utilisés dans le bourg.

- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.

- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite ou d'ardoises.

- Les matériaux contemporains sont également autorisés pour les couvertures sous condition d'être de teinte terre cuite ou de teinte ardoise et de ne pas comporter un aspect brillant.

- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

2 - Clôtures

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.

- Les clôtures pourront être végétales et/ou grillagées.

- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. Une liste d'essences préconisées est annexée au présent règlement.

ARTICLE Us 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Les constructions nouvelles à destination d'équipement collectif doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins dudit équipement en dehors des voies publiques.

ARTICLE Us 13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS **PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site. En cas d'impossibilité justifiée de maintien ou de remplacement de la trame végétale existante, l'aménagement devra être réalisé dans un souci d'intégration paysagère optimale.

- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, diversifiées et mélangées. Une liste d'essences préconisées est annexée au présent règlement.

- Pour toute construction ou aménagement, des dispositions devront être prises pour empêcher la colonisation des sites de chantiers par l'ambrosie, une plante invasive et allergisante. Il conviendra de traiter rapidement les zones susceptibles de favoriser le développement de cette espèce.

- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Us 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE À URBANISER

Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme - Décret du 29 février 2012 – Article 22

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

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

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

A Saint Gervais les Trois Clochers, la **zone AU** est divisée en cinq secteurs :

- **le secteur AUH1** (à urbaniser à vocation d'habitat à court terme)
- **le secteur AUH2** (à urbaniser à vocation d'habitat à moyen terme)
- **le secteur AUH3** (à urbaniser à vocation d'habitat à long terme)
- **le secteur AUe** (à urbaniser à vocation économique)
- **le secteur AUs** (à urbaniser à vocation de services)

Règlement – Secteur AUh1

Secteur à urbaniser à vocation d’habitat à court terme

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUh1 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l’article 2.
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols ou de l’air par des poussières ou par des éléments toxiques...)

ARTICLE AUh1 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS

CONDITIONS

- Les opérations d’ensemble à destination d’habitation sous condition d’être réalisée sur une superficie minimum de 5000 m².
- Les annexes des constructions réalisées sous condition ne pas être destinées à l’habitation
- Les affouillements ou exhaussements de sol sous condition d’être liés aux opérations d’urbanisme autorisées notamment par la création ou l’extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l’eau ou par la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d’un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d’être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh1 - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l’aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque de dégradation des conditions de sécurité routière.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d’assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n’est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUh1 - 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

3 - Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

ARTICLE AUh1 - 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 ainsi que l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009, complété par les arrêtés en vigueur des 7 mars 2012 et 27 avril 2012.

ARTICLE AUh1 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions et annexes peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ou à l'alignement de la voie
 - ou à une distance minimum de 5 mètres de la voie
- Des implantations différentes peuvent être définies dans le cadre des plans de composition des opérations d'ensemble.

ARTICLE AUh1 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions et annexes peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives
 - à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives
- Des implantations différentes peuvent être définies dans le cadre des plans de composition des opérations d'ensemble.

ARTICLE AUh1 - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Deux constructions et/ou annexes non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AUh1 - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE AUh1 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous condition d'être nécessaires aux télécommunications, sont exemptées de la règle de hauteur.**

Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6 mètres.

ARTICLE AUh1 - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 – Constructions et annexes

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte neutre, proches de celle des enduits utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.

- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite ou d'ardoises, ou de matériaux contemporains sous condition que ceux-ci soient de teinte terre cuite ou de teinte ardoise et ne comportent pas un aspect brillant.

- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

2 - Vérandas

- L'emploi de matériaux contemporains et/ou verriers est autorisé pour la construction des vérandas, sous condition unique de ne pas comporter un aspect brillant.

- L'emploi de matériaux contemporains et/ou verriers est autorisé pour la couverture des vérandas sous condition unique de ne pas comporter un aspect brillant.

3 - Clôtures

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.

- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.

- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.

- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. Une liste d'essences préconisées est annexée au présent règlement.

ARTICLE AUh1 - 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent permettre le stationnement d'un véhicule sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUh1 - 13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS **PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.

- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, diversifiées et mélangées. Une liste d'essences préconisées est annexée au présent règlement.

- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

- Pour toute construction ou aménagement, des dispositions devront être prises pour empêcher la colonisation des sites de chantiers par l'ambrosie, une plante invasive et allergisante. Il conviendra de traiter rapidement les zones susceptibles de favoriser le développement de cette espèce.

- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement ou jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).

ARTICLE AUh1 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur AUh2

Secteur à urbaniser à vocation d’habitat à moyen terme

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUh2 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l’article 2.
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols ou de l’air par des poussières ou par des éléments toxiques...)

ARTICLE AUh2 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS

CONDITIONS

- Les affouillements ou exhaussements de sol sous condition d’être nécessaire à l’aménagement préalable du site ou nécessaires à la réalisation d’ouvrages de gestion des eaux pluviales.
- Les constructions techniques sous condition d’être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh2 - 3 – ACCES ET VOIRIE

SANS OBJET

ARTICLE AUh2 - 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

SANS OBJET

ARTICLE AUh2 - 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE AUh2 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- L’implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif est libre.

ARTICLE AUh2 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE AUh2 - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

SANS OBJET

ARTICLE AUh2 - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE AUh2 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous condition d'être nécessaires aux télécommunications, sont exemptées de la règle de hauteur.**

Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 3 mètres.

ARTICLE AUh2 - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 - Constructions et annexes

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte neutre, proches de celle des enduits utilisés dans le bourg.
- **Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite ou d'ardoises, ou de matériaux contemporains sous condition que ceux-ci soient de teinte terre cuite ou de teinte ardoise et ne comportent pas un aspect brillant.**
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

2 - Vérandas

- **L'emploi de matériaux contemporains et/ou verriers est autorisé pour la construction des vérandas, sous condition unique de ne pas comporter un aspect brillant.**
- **L'emploi de matériaux contemporains et/ou verriers est autorisé pour la couverture des vérandas sous condition unique de ne pas comporter un aspect brillant.**

ARTICLE AUh2 - 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

SANS OBJET

ARTICLE AUh2 - 13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS
PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

SANS OBJET

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh2 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur AUh3

Secteur à urbaniser à vocation d’habitat à long terme

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUh3 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l’article 2.
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols ou de l’air par des poussières ou par des éléments toxiques...)

ARTICLE AUh3 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS

CONDITIONS

- Les affouillements ou exhaussements de sol sous condition d’être nécessaire à l’aménagement préalable du site ou nécessaires à la réalisation d’ouvrages de gestion des eaux pluviales.
- Les constructions techniques sous condition d’être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh3 - 3 – ACCES ET VOIRIE

SANS OBJET

ARTICLE AUh3 - 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

SANS OBJET

ARTICLE AUh3 - 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE AUh3 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- L’implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif est libre.

ARTICLE AUh3 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE AUh3 - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

SANS OBJET

ARTICLE AUh3 - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE AUh3 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous condition d'être nécessaires aux télécommunications, sont exemptées de la règle de hauteur.**

Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 3 mètres.

ARTICLE AUh3 - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte neutre, proches de celle des enduits utilisés dans le bourg.
- **Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite ou d'ardoises, ou de matériaux contemporains sous condition que ceux-ci soient de teinte terre cuite ou de teinte ardoise et ne comportent pas un aspect brillant.**
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

2 - Vérandas

- **L'emploi de matériaux contemporains et/ou verriers est autorisé pour la construction des vérandas, sous condition unique de ne pas comporter un aspect brillant.**
- **L'emploi de matériaux contemporains et/ou verriers est autorisé pour la couverture des vérandas sous condition unique de ne pas comporter un aspect brillant.**

ARTICLE AUh3 - 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

SANS OBJET

ARTICLE AUh3 - 13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS
PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

SANS OBJET

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh3 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur AUe

Secteur à urbaniser à vocation économique

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols ou de l'air par des poussières ou par des éléments toxiques...)

ARTICLE AUe - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS

CONDITIONS

- Les opérations d'ensemble à destination d'activités économiques sous condition de respecter l'orientation d'aménagement applicable sur le site.
- Les constructions à destination de bureaux, de services, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts ou d'industrie sous condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- Les constructions à destination de gardiennage sous condition d'être insérées dans le même volume bâti que le bâtiment d'activité.
- Les annexes des constructions réalisées.
- Les affouillements ou exhaussements de sol sous condition d'être liés aux opérations d'urbanisme autorisées notamment par la création ou l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou par la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque de dégradation des conditions de sécurité routière.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUe - 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans le secteur et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseaux collectif. Les autres effluents (industriels, agricoles) pourront être autorisés sous condition de la mise en place d'un prétraitement, en accord avec le gestionnaire du réseau.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

3 - Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

ARTICLE AUe - 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 ainsi que l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009, complété par les arrêtés en vigueur des 7 mars 2012 et 27 avril 2012.

ARTICLE AUe - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 10 mètres de la voie.
- Des distances d'implantation différentes peuvent être définies dans les plans de composition des opérations d'ensemble.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE AUe - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE AUe - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Deux constructions et/ou annexes non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AUe - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE AUe - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous condition d'être nécessaires aux télécommunications, sont exemptées de la règle de hauteur.**

Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 12 mètres.

ARTICLE AUe - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 – Constructions et annexes

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte neutre, proches de celle des enduits utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- **Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite ou d'ardoises.**
- **Les matériaux contemporains sont également autorisés pour les couvertures sous condition d'être de teinte terre cuite ou de teinte ardoise et de ne pas comporter un aspect brillant.**
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

2 - Clôtures

- Les clôtures sont facultatives.
- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. Une liste d'essences préconisées est annexée au présent règlement.

ARTICLE AUe - 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent permettre le stationnement d'un véhicule sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUe - 13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS
PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site. En cas d'impossibilité justifiée de maintien ou de remplacement de la trame végétale existante, l'aménagement devra être réalisé dans un souci d'intégration paysagère optimale.
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, diversifiées et mélangées. Une liste d'essences préconisées est annexée au présent règlement.
- Pour toute construction ou aménagement, des dispositions devront être prises pour empêcher la colonisation des sites de chantiers par l'ambrosie, une plante invasive et allergisante. Il conviendra de traiter rapidement les zones susceptibles de favoriser le développement de cette espèce.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur AUs

Secteur à urbaniser à vocation de services

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUs - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols ou de l'air par des poussières ou par des éléments toxiques...)

ARTICLE AUs - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS

CONDITIONS

- Les opérations d'ensemble à destination d'équipements publics sous condition de respecter l'orientation d'aménagement applicable sur le site.
- Les constructions à destination d'équipements collectifs sous condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- Les constructions à destination d'habitation sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs.
- Les constructions à destination de gardiennage sous condition d'être insérées dans le même volume bâti que le bâtiment desservi.
- Les affouillements ou exhaussements de sol sous condition d'être liés aux opérations d'urbanisme autorisées notamment par la création ou l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou par la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUs - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui - Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUs - 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

3 - Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

ARTICLE AU5 - 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 ainsi que l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009, complété par les arrêtés en vigueur des 7 mars 2012 et 27 avril 2012.

ARTICLE AU5 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres de la voie.
- Des distances d'implantation différentes peuvent être définies dans les plans de composition des opérations d'ensemble.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE AU5 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE AU5 - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Deux constructions et/ou annexes non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AU5 - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE AU5 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructure exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous condition d'être nécessaires aux télécommunications, sont exemptées de la règle de hauteur.**

Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 9 mètres.

ARTICLE AUs - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 – Constructions

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte neutre, proches de celle des enduits utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite ou d'ardoises.
- **Les matériaux contemporains sont également autorisés pour les couvertures sous condition d'être de teinte terre cuite ou de teinte ardoise et de ne pas comporter un aspect brillant.**
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

2 - Clôtures

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. Une liste d'essences préconisées est annexée au présent règlement.

ARTICLE AUs - 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent permettre le stationnement d'un véhicule sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUs - 13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS
PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site. En cas d'impossibilité justifié de maintien ou de remplacement de la trame végétale existante, l'aménagement devra être réalisé dans un souci d'intégration paysagère optimale.
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, diversifiées et mélangées. Une liste d'essences préconisées est annexée au présent règlement.
- Pour toute construction ou aménagement, des dispositions devront être prises pour empêcher la colonisation des sites de chantiers par l'ambrosie, une plante invasive et allergisante. Il conviendra de traiter rapidement les zones susceptibles de favoriser le développement de cette espèce.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUs - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme - Décret du 29 février 2012 – Article 24

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

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

A Saint Gervais les Trois Clochers, la **zone N** est divisée en sept secteurs :

- **Le secteur N** (Naturel) à vocation de protection du patrimoine biologique et de la ressource en eau
- **Le secteur Nh** (Naturel Habitat) à vocation de maintien des lieux-dits existants
- **Le secteur Nf** (Naturel Forestier) à vocation d'accueil des activités sylvicoles et de protection du patrimoine biologique.
- **Le secteur Nr** (Naturel Remarquable) à vocation de protection du patrimoine biologique
- **Le secteur NL** (Naturel Loisirs) à vocation d'accueil des loisirs de plein air
- **Le secteur Nca** (Naturel Carrières) à vocation d'exploitation des carrières
- **Le secteur Nas** (Naturel Assainissement) à vocation d'accueil des ouvrages d'assainissement des eaux usées

Note importante : une partie des secteurs naturels est située en zone inondable, signalée au plan de zonage par le symbole suivant :



Zone inondable

Une réglementation particulière s'applique pour les projets de construction ou d'aménagement se trouvant dans les périmètres inondables. Ces règles sont énumérées dans les articles ci-dessous. Elles sont basées sur le principe simple de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation.

PHIEC
5

Le niveau des plus hautes eaux connues (PHEC) doit être recherchée sur les fiches de repère de crue identifiées par un numéro spécifique au plan de zonage et disponibles en annexe de l'atlas des zones inondables de la Veude.

Règlement – Secteur N

Secteur à vocation de protection du patrimoine biologique et de la ressource en eau

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols ou de l'air par des poussières ou par des éléments toxiques...)

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Hors zone inondable :

- Les affouillements, exhaussements de sol et les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment au service public ferroviaire, et sous condition de ne pas porter atteinte au patrimoine biologique de la zone.

En zone inondable (risque identifié au plan de zonage) :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition des prescriptions suivantes :
 - démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable ;
 - mettre hors d'eau les réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - employer des matériaux insensibles à l'eau sous le niveau des plus hautes eaux connues.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

SANS OBJET

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

SANS OBJET

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

**ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE**

- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.
- Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et à 25 mètres pour les autres constructions.

**ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SÉPARATIVES**

- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

SANS OBJET

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions est mesurées à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous condition d'être nécessaires aux télécommunications, sont exemptées de la règle de hauteur.**

Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 3 mètres.
- Aucune règle limitative n'est fixée pour la réalisation des ouvrages et constructions liés à l'aménagement des lignes à grande vitesse.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

SANS OBJET

ARTICLE N 13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS
PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

SANS OBJET

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur Nh

Secteur à vocation de maintien des lieux-dits existants

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols ou de l'air par des poussières ou par des éléments toxiques...)

ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Hors zone inondable :

- La restauration, la rénovation et les extensions des constructions existantes sous condition que les extensions respectent les limites d'emprise suivantes :

Surface de plancher initiale	Extension maximale autorisée par rapport à la surface de plancher initiale	<i>A la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois.</i>
Moins de 100 m ²	60%	
De 100 à 150 m ²	50%	
Plus de 150 m ²	40%	

- La reconstruction d'une construction détruite par un sinistre sous condition que la nouvelle construction ait une surface de plancher identique à la construction détruite.
- Les annexes des constructions existantes sous condition de ne pas être destinées à l'habitation et sous condition d'être situées à moins de 30 mètres de la résidence principale.
- L'extension des constructions à destination d'artisanat sous condition d'être compatible avec l'habitat et sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des sites.
- Le changement d'affectation d'un bâtiment agricole existant à des fins d'habitat, d'activité économique ou de tourisme sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des sites.
- Les affouillements, exhaussements de sol et les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment au service public ferroviaire.

En zone inondable (risque identifié au plan de zonage) :

- L'entretien et la restauration des constructions en place sous condition de ne pas en modifier l'affectation, ni la surface de plancher. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront nécessairement être implantés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous le niveau des plus hautes eaux connues.

- L'extension des constructions existantes sous condition de ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant, dans une limite maximale de 30 m² et sous condition des prescriptions suivantes :

- pas d'augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes, ce qui impose la construction du niveau du plancher bas au-dessus des plus hautes eaux connues ;
- pas de gêne au libre écoulement des eaux, ce qui implique une construction sur vide sanitaire ou pilotis ;

- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sous condition d'être situé dans un secteur avec moins d'un mètre d'eau pour le niveau des plus hautes eaux connues et sous condition des prescriptions suivantes :

- niveau de premier plancher créé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ;
- interdiction de créer des sous-sols enterrés ;
- mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
- emploi de matériaux insensibles à l'eau sous le niveau des plus hautes eaux connues.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition des prescriptions suivantes :

- démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable ;
- mettre hors d'eau les réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
- employer des matériaux insensibles à l'eau sous le niveau des plus hautes eaux connues.

- Les clôtures, sous condition de ne pas bloquer le libre écoulement des eaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 3 – ACCES ET VOIRIE

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

- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.

- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque de dégradation des conditions de sécurité routière.

- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Nh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

3 - Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

SANS OBJET

ARTICLE Nh 5– CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 ainsi que l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009, complété par les arrêtés en vigueur des 7 mars 2012 et 27 avril 2012.

ARTICLE Nh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions et/ou annexes peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - à l'alignement d'une ou de plusieurs constructions situées sur des parcelles voisines
 - ou à une distance minimum de 5 mètres de la voie
- Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et à 25 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE Nh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions et/ou annexes peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives
 - ou à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives

ARTICLE Nh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Deux constructions et/ou annexes non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol totale des constructions présentes sur une unité foncière ne peut excéder 40 % de cette unité.

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions et annexes est mesurée à partir du terrain naturel à l'égout du toit.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous condition d'être nécessaires aux télécommunications, sont exemptées de la règle de hauteur.**

Principe d'application :

- La hauteur maximale des constructions est de 6 mètres.
- La hauteur maximale des annexes est de 3 mètres

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

1 – Constructions et annexes

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte neutre, proches de celle des enduits utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- **Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite ou d'ardoises, ou de matériaux contemporains sous condition que ceux-ci soient de teinte terre cuite ou de teinte ardoise et ne comportent pas un aspect brillant.**
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

2 - Vérandas

- **L'emploi de matériaux contemporains et/ou verriers est autorisé pour la construction des vérandas, sous condition unique de ne pas comporter un aspect brillant.**
- **L'emploi de matériaux contemporains et/ou verriers est autorisé pour la couverture des vérandas sous condition unique de ne pas comporter un aspect brillant.**

3 - Clôtures

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. Une liste d'essences préconisées est annexée au présent règlement.

ARTICLE Nh 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

SANS OBJET

ARTICLE Nh 13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, diversifiées et mélangées. Une liste d'essences préconisées est annexée au présent règlement.
- Pour toute construction ou aménagement, des dispositions devront être prises pour empêcher la colonisation des sites de chantiers par l'ambrosie, une plante invasive et allergisante. Il conviendra de traiter rapidement les zones susceptibles de favoriser le développement de cette espèce.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements et constructions liées à la réalisation des Lignes ferroviaires à Grande Vitesse.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur Nf

Secteur à vocation à vocation d'accueil des activités sylvicoles et de protection du patrimoine biologique

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nf 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols ou de l'air par des poussières ou par des éléments toxiques...)

ARTICLE Nf 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Hors zone inondable :

- Les constructions et aménagements liés et nécessaires aux activités sylvicoles.
- Les affouillements, exhaussements de sol et les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment au service public ferroviaire, et sous condition ne pas porter atteinte au patrimoine biologique de la zone.

En zone inondable (risque identifié au plan de zonage) :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition des prescriptions suivantes :
 - démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable ;
 - mettre hors d'eau les réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - employer des matériaux insensibles à l'eau sous le niveau des plus hautes eaux connues.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nf 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque de dégradation des conditions de sécurité routière.

- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N° 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

3 - Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

SANS OBJET

ARTICLE N° 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 ainsi que l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009, complété par les arrêtés en vigueur des 7 mars 2012 et 27 avril 2012.

**ARTICLE N° 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE**

- Les constructions sylvoles doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 10 mètres des voies existantes.
- Les extensions de constructions existantes peuvent être édifiées pour tous les niveaux à l'alignement de la construction initiale.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.
- Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et à 25 mètres pour les autres constructions.

**ARTICLE N° 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SÉPARATIVES**

- Les constructions sylvoles doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 10 mètres des limites séparatives.
- Les extensions de constructions existantes peuvent être édifiées pour tous les niveaux à l'alignement de la construction initiale et/ou en limite séparative.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

SANS OBJET

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous condition d'être nécessaires aux télécommunications, sont exemptées de la règle de hauteur.**

Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 9 mètres.

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte neutre, proches de celle des enduits utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- **Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite ou d'ardoises.**
- **Les matériaux contemporains sont également autorisés pour les couvertures sous condition d'être de teinte terre cuite ou de teinte ardoise et de ne pas comporter un aspect brillant.**
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

ARTICLE N° 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- L'implantation des bâtiments devra permettre l'évolution des engins agricoles et véhicules poids lourds de livraison, notamment en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE N° 13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS **PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

SANS OBJET

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N° 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur Nr

Secteur à vocation de protection du patrimoine biologique

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nr 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessaires à la mise en valeur environnementale du site.
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols ou de l'air par des poussières ou par des éléments toxiques...)

ARTICLE Nr 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES **SOUS CONDITIONS**

- Les constructions et aménagements nécessaires à la mise en valeur environnementale du site, sous condition de ne pas porter atteinte au patrimoine paysager et biologique de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nr 3 – ACCES ET VOIRIE

SANS OBJET

ARTICLE Nr 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

SANS OBJET

ARTICLE Nr 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE Nr 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT **AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE**

- L'implantation des constructions techniques nécessaires à la mise en valeur environnementale du site est libre.

ARTICLE Nr 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- L'implantation des constructions techniques nécessaires à la mise en valeur environnementale du site est libre.

ARTICLE Nr 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

SANS OBJET

ARTICLE Nr 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE Nr 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous condition d'être nécessaires aux télécommunications, sont exemptées de la règle de hauteur.**

Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 3 mètres.

ARTICLE Nr 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

ARTICLE Nr 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules doit être réalisé sans remettre en cause la richesse biologique du site.

**ARTICLE Nr 13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS
PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- La destruction de la trame végétale nécessaire au développement de la biodiversité sur le site est interdite.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nr 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur N_L

Secteur à vocation d'accueil des loisirs de plein air

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N_L 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols ou de l'air par des poussières ou par des éléments toxiques...)

ARTICLE N_L 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Hors zone inondable :

- Les constructions à destination de loisirs ou à destination d'équipements collectifs sous condition de ne pas remettre en cause la qualité paysagère des sites.
- Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et le camping sous condition de respect de la réglementation en vigueur.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à l'aménagement des sites et/ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En zone inondable (risque identifié au plan de zonage) :

- Les constructions à destination de loisirs ou à destination d'équipements collectifs ainsi les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous condition des prescriptions suivantes :
 - ne pas gêner le libre écoulement des eaux
 - démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable ;
 - mettre hors d'eau les réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - employer des matériaux insensibles à l'eau sous le niveau des plus hautes eaux connues.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N° 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque de dégradation des conditions de sécurité routière.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N° 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

3 - Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

SANS OBJET

ARTICLE NL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 ainsi que l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009, complété par les arrêtés en vigueur des 7 mars 2012 et 27 avril 2012.

ARTICLE NL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 10 mètres de la voie.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE NL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE NL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

SANS OBJET

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous condition d'être nécessaires aux télécommunications, sont exemptées de la règle de hauteur.**

Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6 mètres.

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte neutre, proches de celle des enduits utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- **Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite ou d'ardoises.**
- **Les matériaux contemporains sont également autorisés pour les couvertures sous condition d'être de teinte terre cuite ou de teinte ardoise et de ne pas comporter un aspect brillant.**
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

ARTICLE NL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Les constructions nouvelles à destination de loisirs ou d'équipements collectifs doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ces activités sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

ARTICLE NL 13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS **PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, diversifiées et mélangées. Une liste d'essences préconisées est annexée au présent règlement.
- Pour toute construction ou aménagement, des dispositions devront être prises pour empêcher la colonisation des sites de chantiers par l'ambrosie, une plante invasive et allergisante. Il conviendra de traiter rapidement les zones susceptibles de favoriser le développement de cette espèce.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur Nas

Secteur à vocation d'accueil des ouvrages d'assainissement des eaux usées

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nas 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE Nas 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à destination d'équipements collectifs et à vocation d'assainissement, sous condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel du secteur.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'aménagement des équipements collectifs à vocation d'assainissement.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nas 3 – ACCES ET VOIRIE

SANS OBJET

ARTICLE Nas 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans le secteur et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

SANS OBJET

3 - Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

SANS OBJET

ARTICLE Nas 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE Nas 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions sont édifiées à une distance minimum de dix mètres des voies ouvertes à la circulation générale.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE Nas 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions sont édifiées à une distance minimum de dix mètres des limites séparatives.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE Nas 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

SANS OBJET

ARTICLE Nas 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE Nas 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous condition d'être nécessaires aux télécommunications, sont exemptées de la règle de hauteur.**

Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6 mètres.

ARTICLE Nas 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.

ARTICLE Nas 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

SANS OBJET

ARTICLE Nas 13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS
PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

SANS OBJET

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nas 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur Nca

Secteur à vocation d'exploitation des carrières

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nca 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols ou de l'air par des poussières ou par des éléments toxiques...)

ARTICLE Nca 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à destination :
 - de bureaux et de services
 - d'entrepôt,
 - d'industriesous condition d'être liées aux activités extractives présentes sur les sites.
- Les carrières, sous condition de disposer des autorisations nécessaires au titre du code minier.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à l'aménagement des sites.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nca 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque de dégradation des conditions de sécurité routière.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Nca 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans le secteur et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans le secteur et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

3 - Réseaux par les réseaux d'eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

- SANS OBJET

ARTICLE Nca 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 ainsi que l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009, complété par les arrêtés en vigueur des 7 mars 2012 et 27 avril 2012.

ARTICLE Nca 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 10 mètres des voies ouvertes à la circulation générale.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE Nca 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 10 mètres des limites séparatives.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE Nca 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

SANS OBJET

ARTICLE Nca 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE Nca 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous condition d'être nécessaires aux télécommunications, sont exemptées de la règle de hauteur.**

Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 12 mètres.

ARTICLE Nca 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte neutre, proches de celle des enduits utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

ARTICLE Nca 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

SANS OBJET

**ARTICLE Nca 13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS
PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

SANS OBJET

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nca 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme - Décret du 29 février 2012 – Article 23

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

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

A Saint Gervais les Trois Clochers, la **zone A** est divisée en trois secteurs :

- le **secteur A** (Agricole), à vocation d'accueil des activités agricoles
- le **secteur Ah** (Agricole Habitat), à vocation de maintien des lieux-dits existants
- le **secteur Ap** (Agricole Protégé), à vocation de protection du patrimoine paysager

Note importante : une partie des secteurs agricoles est située en zone inondable, signalée au plan de zonage par le symbole suivant :



Zone inondable

Une réglementation particulière s'applique pour les projets de construction ou d'aménagement se trouvant dans les périmètres inondables. Ces règles sont énumérées dans les articles ci-dessous. Elles sont basées sur le principe simple de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation.

PHIEC
5

Le niveau des plus hautes eaux connues (PHEC) doit être recherchée sur les fiches de repère de crue identifiées par un numéro spécifique au plan de zonage et disponibles en annexe de l'atlas des zones inondables de la Veude.

Règlement – Secteur A

Secteur à vocation d'accueil des activités agricoles

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols ou de l'air par des poussières ou par des éléments toxiques...)

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES **SOUS CONDITIONS**

- **Les aménagements, constructions, affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à l'activité agricole.**
- Les constructions à destination d'habitation sous condition d'être directement nécessaires aux exploitations agricoles et localisées à proximité (100 mètres maximum) des bâtiments d'exploitation. Dans le cas de la création ou du transfert du siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle de l'habitat.
- **La restauration, la rénovation et les extensions des habitations sous condition de respecter les emprises suivantes :**

Surface de plancher initiale	Extension maximale autorisée par rapport à la surface de plancher initiale	<i>A la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois.</i>
Moins de 100 m ²	60%	
De 100 à 150 m ²	50%	
Plus de 150 m ²	40%	

- L'aménagement d'un bâtiment agricole pour des activités accessoires et directement liées à l'exploitation (laboratoire, vente directe...), sous condition que ces activités constituent un complément de revenu pour l'exploitation agricole.
- Les affouillements, exhaussements de sol et les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment au service public ferroviaire.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les voies doivent être dimensionnées pour permettre la circulation et la manœuvre des engins agricoles, sans dégradation des conditions de sécurité routière.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent également permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque de dégradation des conditions de sécurité routière.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif. Les autres effluents (industriels, agricoles) pourront être autorisés sous condition de la mise en place d'un prétraitement, en accord avec le gestionnaire du réseau.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

3 – Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

- SANS OBJET

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 ainsi que l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009, complété par les arrêtés en vigueur des 7 mars 2012 et 27 avril 2012.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions agricoles doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 10 mètres des voies existantes.
- Les extensions de constructions agricoles et/ou les extensions des constructions d'habitat liées et nécessaires à l'activité agricole peuvent être édifiées pour tous les niveaux à l'alignement de la construction initiale.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.
- Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et à 25 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions agricoles doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 10 mètres des limites séparatives.
- Les extensions de constructions agricoles et/ou les extensions des constructions à vocation d'habitat liées et nécessaires aux activités agricoles peuvent être édifiées pour tous les niveaux à l'alignement de la construction initiale et/ou en limite séparative.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

SANS OBET

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous condition d'être nécessaires aux télécommunications, sont exemptées de la règle de hauteur.

Principe d'application :

- La hauteur des constructions agricoles ne doit pas dépasser 12 mètres.
- **La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas dépasser 6 mètres.**

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte neutre, proches de celle des enduits utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- **Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite ou d'ardoises.**
- **Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite ou d'ardoises, ou de matériaux contemporains sous condition que ceux-ci soient de teinte terre cuite ou de teinte ardoise et ne comportent pas un aspect brillant.**
- **L'emploi de matériaux contemporains et/ou verriers est autorisé pour la construction des vérandas, sous condition unique de ne pas comporter un aspect brillant.**
- **L'emploi de matériaux contemporains et/ou verriers est autorisé pour la couverture des vérandas sous condition unique de ne pas comporter un aspect brillant.**
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- L'implantation des bâtiments devra permettre l'évolution des engins agricoles et véhicules poids lourds de livraison, notamment en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS
PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, diversifiées et mélangées. Une liste d'essences préconisées est annexée au présent règlement.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements et constructions liées à la réalisation des Lignes ferroviaires à Grande Vitesse.
- Pour toute construction ou aménagement, des dispositions devront être prises pour empêcher la colonisation des sites de chantiers par l'ambrosie, une plante invasive et allergisante. Il conviendra de traiter rapidement les zones susceptibles de favoriser le développement de cette espèce.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur Ah

Secteur à vocation de maintien des lieux-dits existants

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols ou de l'air par des poussières ou par des éléments toxiques...)

ARTICLE Ah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Hors zone inondable :

- La restauration, la rénovation et les extensions des constructions existantes sous condition que les extensions respectent les limites d'emprise suivantes :

Surface de plancher initiale	Extension maximale autorisée par rapport à la surface de plancher initiale	<i>A la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois.</i>
Moins de 100 m ²	60%	
De 100 à 150 m ²	50%	
Plus de 150 m ²	40%	

- La reconstruction d'une construction détruite par un sinistre sous condition que la nouvelle construction ait une surface de plancher identique à la construction détruite.
- Les annexes des constructions existantes sous condition :
 - de ne pas être destinées à l'habitation et,
 - d'être situées à moins de 30 mètres de la résidence principale et,
 - de ne pas excéder une superficie de 100 m² de surface de plancher (à l'exception des bâtiments destinés à une activité économique)
- L'extension des constructions à destination d'artisanat sous condition d'être compatible avec l'habitat et sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des sites.
- Le changement d'affectation d'un bâtiment agricole existant à des fins d'habitat, d'activité économique ou de tourisme sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des sites.
- Les affouillements, exhaussements de sol et les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment au service public ferroviaire.

En zone inondable (risque identifié au plan de zonage) :

- L'entretien et la restauration des constructions en place sous condition de ne pas en modifier l'affectation, ni la surface de plancher. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront nécessairement être implantés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous le niveau des plus hautes eaux connues.
- L'extension des constructions existantes sous condition de ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant, dans une limite maximale de 30 m² et sous condition des prescriptions suivantes :
 - pas d'augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes, ce qui impose la construction du niveau du plancher bas au-dessus des plus hautes eaux connues ;
 - pas de gêne au libre écoulement des eaux, ce qui implique une construction sur vide sanitaire ou pilotis ;
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sous condition d'être situé dans un secteur avec moins d'un mètre d'eau pour le niveau des plus hautes eaux connues et sous condition des prescriptions suivantes :
 - niveau de premier plancher créé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ;
 - interdiction de créer des sous-sols enterrés ;
 - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous le niveau des plus hautes eaux connues.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition des prescriptions suivantes :
 - démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable ;
 - mettre hors d'eau les réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - employer des matériaux insensibles à l'eau sous le niveau des plus hautes eaux connues.
- Les clôtures, sous condition de ne pas bloquer le libre écoulement des eaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ah 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque de dégradation des conditions de sécurité routière.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ah 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseaux collectif. Les autres effluents (industriels, agricoles) pourront être autorisés sous condition de la mise en place d'un prétraitement, en accord avec le gestionnaire du réseau.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

3 - Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

SANS OBJET

ARTICLE Ah 5– CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 ainsi que l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009, complété par les arrêtés en vigueur des 7 mars 2012 et 27 avril 2012.

ARTICLE Ah 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions et/ou annexes peuvent être édifiées pour tous les niveaux :

- à l'alignement de la voie
- ou à l'alignement d'une ou de plusieurs constructions situées sur des parcelles voisines
- ou à une distance minimum de 5 mètres de la voie

- Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et à 25 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE Ah 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions et/ou annexes peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives
 - ou à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives

ARTICLE Ah 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Deux constructions et/ou annexes non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol totale des constructions présentes sur une unité foncière ne peut excéder 40 % de cette unité.

ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions et annexes est mesurée à partir du terrain naturel à l'égout du toit.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous condition d'être nécessaires aux télécommunications, sont exemptées de la règle de hauteur.**

Principe d'application :

- La hauteur maximale des constructions est de 6 mètres.
- La hauteur maximale des annexes est de 3 mètres

ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

1 – Constructions et annexes

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte neutre, proches de celle des enduits utilisés dans le bourg.

- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.

- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite ou d'ardoises, ou de matériaux contemporains sous condition que ceux-ci soient de teinte terre cuite ou de teinte ardoise et ne comportent pas un aspect brillant.

- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

2 - Vérandas

- L'emploi de matériaux contemporains et/ou verriers est autorisé pour la construction des vérandas, sous condition unique de ne pas comporter un aspect brillant.

- L'emploi de matériaux contemporains et/ou verriers est autorisé pour la couverture des vérandas sous condition unique de ne pas comporter un aspect brillant.

3 - Clôtures

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.

- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.

- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.

- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. Une liste d'essences préconisées est annexée au présent règlement.

ARTICLE Ah 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

SANS OBJET

ARTICLE Ah 13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS **PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.

- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, diversifiées et mélangées. Une liste d'essences préconisées est annexée au présent règlement.

- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements et constructions liées à la réalisation des Lignes ferroviaires à Grande Vitesse.

- Pour toute construction ou aménagement, des dispositions devront être prises pour empêcher la colonisation des sites de chantiers par l'ambrosie, une plante invasive et allergisante. Il conviendra de traiter rapidement les zones susceptibles de favoriser le développement de cette espèce.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ah 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur Ap

Secteur à vocation de protection du patrimoine paysager

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ap 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols ou de l'air par des poussières ou par des éléments toxiques...)

ARTICLE Ap 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Hors zone inondable :

- Les affouillements, exhaussements de sol et les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment au service public ferroviaire, et sous condition de ne pas porter atteinte au patrimoine paysager de la zone.

En zone inondable (risque identifié au plan de zonage) :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition des prescriptions suivantes :
 - démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable ;
 - mettre hors d'eau les réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
 - employer des matériaux insensibles à l'eau sous le niveau des plus hautes eaux connues.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ap 3 – ACCES ET VOIRIE

SANS OBJET

ARTICLE Ap 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

SANS OBJET

ARTICLE Ap 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

**ARTICLE Ap 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE**

- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.
- Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et à 25 mètres pour les autres constructions.

**ARTICLE Ap 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SÉPARATIVES**

- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

SANS OBJET

ARTICLE Ap 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE Ap 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous condition d'être nécessaires aux télécommunications, sont exemptées de la règle de hauteur.

Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 3 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et ouvrages nécessaires à l'aménagement des lignes à grande vitesse.

ARTICLE Ap 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

ARTICLE Ap 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

SANS OBJET

ARTICLE Ap 13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS
PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

SANS OBJET

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ap 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

PREFECTURE DE LA VIENNE

Direction départementale
de l'agriculture et de la
forêt
de la Vienne

Service : Forêt, Eau,
Environnement

20, rue de la Providence
B.P. 523
86020 Poitiers Cedex

Création de haies ou de bosquets

Liste indicative des essences préconisées en Vienne
Région forestière du loudunais Châtelleraudais

(Liste à adapter aux conditions locales d'exposition et de sols)

*Il est recommandé de s'inspirer des essences poussant naturellement
dans les haies et bois situés à proximité du projet*

* Strate arborée :

1. en zone à caractère naturel :

Chêne pédonculé (haies sur sols profonds), chêne sessile (bosquets), chêne pubescent (voire chêne vert sur sol superficiel), noyer commun, érable champêtre, hêtre, charme (si sol profond), fruitiers divers (alisier torminal, merisier, cornier, poirier et pommier sauvages), amandier (pour arbres isolés et haies), cône « résistant » de l'orme champêtre, châtaignier (sol décarbonaté), robinier (!!! très envahissant) : à proscrire à proximité de boisements et de milieux qui en sont dépourvus...

dans les vallées : chêne pédonculé, frêne commun, aune glutineux (en berge), peupliers (noir, blanc, tremble et grisard), saules autochtones, ...

2. en zone plus urbaine :

les mêmes + tous les arbres fruitiers, pistache, mamonnier, noyer hybride, mûriers, arbre de Judée, érable sycomore (sol profond), micocoulier, ...

+ de nombreuses essences horticoles en limitant l'usage à proximité du bâti de qualité des feuillages panachés ou pourpres...

Eventuellement, quelques résineux peuvent être introduits de manière ponctuelle : cèdre de l'Atlas, sapins méditerranéens, pin laricio de Corse, pin maritime (Lépicéa commun ou le douglas sont inadaptés au climat local).

* Strate arbustive :

3. en zone à caractère naturel :

nolsetier, charme, sureau, aubépine, églantier, prunellier, ajonc d'Europe (sol acide), viorne auvier et lantane, troène commun, cornouiller sanguin, cornouiller mâle (sol calcaire), genévrier commun, bourdaine, chevrefeuille, buis, fusain d'Europe, houx, if, groseillier commun, cerisier Ste Lucie, néflier, cognassier, épine vinette...

4. en zone plus urbaine :

les mêmes + lilas, arbre de Judée, cyprès, seringat, rosiers divers, groseilliers à fleurs, éscagnus, laurier noble, laurier-tin, romarin, coloneaster, ceanothus, pyracantha, spirées, althéas, ...

A proscrire :

- les plantations de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme.
- les essences envahissantes pour le milieu naturel : faux vernis du Japon (ailanthus), arbre aux papillons (buddleia), renouée du Japon...

- document réalisé par la DDAF 86 - juin 2008 -