

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification n°4



Commune de Saint-Germain  
Mairie  
845, route de Troyes  
10 120 SAINT-GERMAIN

### Document 4a

### Règlement

### *Document écrit*

Vu pour être annexé à  
la délibération du 23/10/2019  
approuvant  
la modification n°4 du PLU

Cachet de la Mairie  
Signature du Maire :



Modification n°3 du PLU approuvée le 13 février 2018  
Modification n°2 du PLU approuvée le 30 novembre 2015  
Modification n°1 du PLU approuvée le 19 novembre 2013  
PLU approuvé le 11 janvier 2011  
POS approuvé le 30 mars 1987

PLU réalisé par Espaces Territoires Conseil

Modifications n°2 et n°3 réalisées par :



2, rue de la Gare  
10 150 CHARMONT s/B.  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Mail :  
perspectives@perspectives-  
urba.com

Modification simplifiée n°4 réalisée par la commune de SAINT GERMAIN

## SOMMAIRE

I.	<u>DISPOSITIONS GENERALES</u> .....	page 3
II.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u> .....	page 8
	. Zone UA .....	page 8
	. Zone UB .....	page 15
	. Zone UY .....	page 21
III.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u> .....	page 25
	. Zone 1AU .....	page 25
	. Zone 1AUy .....	page 31
	. Zone 2AU .....	page 35
IV.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u> .....	page 37
	. Zones A .....	page 37
V.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u> .....	page 42
	. Zones N .....	page 42
VI.	<u>TERRAINS CLASSES EN ESPACES BOISES A CONSERVER, A CREER OU A PROTEGER</u> .....	page 45
VII.	<u>EMPLACEMENTS RESERVES</u> .....	page 46
VIII.	<u>ANNEXES</u> .....	page 47
	. Définition des constructions dites extension, dépendance, annexes .....	page 47
	. Stationnement .....	page 47

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **SAINT-GERMAIN**, délimitée aux documents graphiques intitulés " Plan de règlement graphique ", par un tireté épais.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **2.1. REGLES GENERALES D'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE**

##### **Article R111-1 du Code de l'Urbanisme :**

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

1° Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

2° Les dispositions de l'article R.111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

##### **Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

##### **Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

##### **Article R.111-26 du Code de l'Urbanisme :**

(ancien article Art. R.111-15)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

##### **Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :**

(ancien article Art. R.111-21)

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

## **2.2. DISPOSITIONS DIVERSES - LEGISLATIONS SPECIFIQUES**

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

### **A) Les servitudes d'utilité publique :**

Conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, le PLU présente en annexe les servitudes d'utilité publique notifiées selon l'article L.151-43. Conformément à l'article L.152-7 du code de l'urbanisme, après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L.151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L.151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

### **B) Les clôtures :**

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12 du code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable par délibération du conseil municipal, comme le permet l'article R.421-12 d du code de l'urbanisme.

**C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes :** sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### **D) Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes :**

#### **Article R.111-31 du code de l'urbanisme**

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

#### **D.1. Camping**

Le camping est réglementé par les articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme.

#### **D.2. Parcs résidentiels de loisirs**

Les Parcs résidentiels de loisirs sont réglementés par l'article R.111-36 du Code de l'Urbanisme.

#### **D.3. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)**

La définition et l'implantation des HLL - habitations légères de loisirs sont définies par les articles R.111-37 et R.111-38 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

#### **D.4. Les résidences mobiles de loisirs**

La définition et l'implantation des résidences mobiles de loisirs sont définies par les articles R.111-41 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme.

#### **D.5. Caravanes**

La définition et l'implantation des caravanes sont définies par les articles R.111-47 à R.111-50 du Code de l'Urbanisme.

### **E) Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs :**

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont définies par l'article R.111-51 du Code de l'Urbanisme.

### **G) Coupes ou abattages d'arbres (espaces boisés classés) :**

Les espaces boisés classés sont définis par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

## **H) Permis de démolir :**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme, notamment pour les constructions identifiées comme devant être protégées en étant situées à l'intérieur d'un périmètre délimité par un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23.

**Le permis de démolir est soumis à déclaration préalable par délibération en Conseil Municipal en date du 12 Décembre 2010, comme le permet l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.**

## **I) Archéologie préventive**

En application des articles L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

### **Article R.151-17 du code de l'urbanisme**

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la section 3, sous-section 2 : « Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière ».

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. pièces 4b, 4b1, 4b2 et 4b3 du dossier de P.L.U.) :

- zones urbaines « U » (Article R.151-18 ; ancien article R.123-5),
- zones à urbaniser « AU » (Article R.151-20 ; ancien article R.123-6),
- zones agricoles « A » (Article R.151-22 et R.151-23 ; ancien article R.123-7),
- zones naturelles et forestières « N » (Article R.151-24 et R.151-25 ; ancien article R.123-8).

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques sont définies par les articles R.151-9 à R.151-49.

Sur les documents graphiques précités figurent également :

- les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

### **3.1. ZONES URBAINES (dites " zones U ")**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées au document graphique du règlement numéroté 4b par un tireté épais, et repérées par **un indice commençant par la lettre U**.

Il s'agit de :

- la **zone UA**, qui comprend les secteurs **UAzh**, **UAa** et **UAe**
- la **zone UB**, qui comprend le secteur **UBzh**,
- la **zone UY**.

### **3.2. ZONES A URBANISER (dites " zones AU ")**

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités au document graphique du règlement numéroté 4b par un tireté épais.

Il s'agit :

- de la zone **1AU**, ouverte à l'urbanisation à vocation d'habitat ; elle comprend les secteurs **1AUe**, plus particulièrement destiné à des équipements, **1AUb**, exigeant un projet global marquant l'identité urbaine centrale de la rue des cerisiers, et **1AUI** destiné aux équipements de loisirs,
- une zone **1AUy**, ouverte à l'urbanisation et plus particulièrement destinée à l'accueil d'activités,

- une zone **2AU**, fermée à l'urbanisation immédiate, et qui comprend un secteur **2AUe**, destiné à des équipements.

### **3.3. ZONES AGRICOLES (dites " zones A ")**

Les terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, sont délimités au document graphique du règlement numéroté 4b par un tireté épais.

Il s'agit **de la zone A**, qui comprend les secteurs **Av, Ah et Azh**.

### **3.4. ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (dites " zones N ")**

Les terrains naturels et forestiers auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont délimités au document graphique du règlement numéroté 4b, par un tireté épais.

Il s'agit **de la zone N**, qui comprend les secteurs **Nh, Nj, Njzh, Nlzh, Np, Nzh et Nmzh** (Nmzh1 et Nmzh2).

### **3.5. ESPACES BOISES CLASSES**

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés au document graphique du règlement numéroté 4b par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, et un rond.

### **3.6. EMPLACEMENTS RESERVES**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés au titre VII, conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme.

La liste de ces emplacements réservés figure à la fin de ce règlement et sur les documents graphiques du dossier de P.L.U. Cette liste précise leur destination, leur destinataire et leur superficie approchée.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

### **3.7. ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER**

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage ou contribuant aux continuités écologiques figurés avec un numéro d'ordre.

En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

### **Article L152-3 du code de l'urbanisme**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

### **Article L152-4 du code de l'urbanisme**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

**Article L152-5 du code de l'urbanisme**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE I – ZONE UA

#### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux centres anciens et aux extensions urbaines périphériques immédiates, à vocation mixte d'habitat, groupé ou non. Elle accueille également les commerces, services et activités non nuisantes.

La zone UA comporte **des éléments remarquables bâtis** et des éléments remarquables naturels qui méritent d'être préservés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel et historique.

Il s'agit plus particulièrement des Eglises.

Elle comprend :

- un secteur **UAzh** correspondant à la zone humide à préserver,
- un secteur **UAe**, essentiellement voué à l'accueil d'équipements d'intérêt général,
- un secteur **UAa**, correspondant aux terrains situés face à la mairie, rue des Cerisiers.

La **RN 77** est portée au classement sonore des infrastructures terrestres classées bruyantes par arrêté préfectoral n°2012051 – 0016 du 20 février 2012.

Les constructeurs de bâtiments d'habitation inclus dans les secteurs affectés par le bruit devront respecter les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté.

La zone bleue définie aux documents graphiques comprend des terrains sujets aux phénomènes de remontée de nappe : les bâtiments inclus doivent présenter des caractéristiques compatibles avec l'humidité sous-jacente des terrains ; les terrains drainés de façon insuffisante peuvent favoriser et déclencher le phénomène de remontée de nappe.

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

- Dans la zone d'isolement acoustique, les constructions ne respectant pas les normes d'isolement définies par la réglementation en vigueur,
- Dans la zone bleue, les sous-sols et/ou installations incompatibles avec le caractère inondable des terrains,
- Les surfaces commerciales comprenant une surface de vente supérieure à 200 m<sup>2</sup>,
- Les entrepôts non liés à une surface commerciale,
- Les constructions à usage agricole et silos,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les antennes relais de téléphonie mobile,
- Les activités industrielles,
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation,
- Les élevages autres que de type familial.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les dépôts de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,

Dans les secteurs UAa et UAe uniquement :

- Les constructions n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Dans le secteur UAzh uniquement :

- Tout aménagement du sol non adapté à la préservation et à la gestion de ces milieux (exhaussements, affouillements, remblaiements, drainage, etc.),
- Les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article UAzh2.

**ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- Les commerces de surface de vente inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>,
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UA1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les modifications et extensions limitées (30 %) des bâtiments et installations existants interdits par l'article UA1, à condition qu'elles ne soient pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...), ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances,
- Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- Les travaux d'extension ou d'aménagement des constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques et/ou historiques desdites constructions,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Dans le secteur UAe uniquement** : Les constructions, installations et travaux essentiellement liés à l'implantation d'un équipement d'intérêt général.

**Dans le secteur UAa uniquement** : Les constructions hors opération d'ensemble, s'il s'agit d'un équipement d'intérêt général ou d'une construction répondant à un besoin lié à un service public.

**Dans le secteur UAzh uniquement** : Les extensions et la reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans la limite de la surface plancher correspondante à celle détruite.

**ARTICLE UA 3 – VOIRIE ET ACCES****3.1. Généralités :**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...

**3.2. Voirie :**

En cas de création de voies nouvelles, celles-ci devront respecter une emprise minimale permettant le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement. Elles ne pourront excéder 80 mètres.

**3.3. Accès :**

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3 m de largeur minimum. Cet accès doit être placé à 12 m au moins des intersections des voies.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- Les voies d'accès des parcelles de type « drapeau » (double ou triple front bâti) sont limitées à une longueur maximale de 50 mètres et une largeur minimale de 4 mètres.

**ARTICLE UA.4 – DESSERTER PAR LES RESEAUX.****4.1. Alimentation en eau :****- Eau potable :**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

**- Eau à usage non domestique :**

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

**4.2. Electricité, téléphone et réseau de chauffage :**

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.
- Les constructions à usage d'habitation ou à usage tertiaire devront être équipées de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie.

**4.3. Assainissement :****- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration :

- L'assainissement individuel est obligatoire.
- Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996 modifié par arrêté du 24 décembre 2003, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.
- Le gestionnaire s'assure de la conformité réglementaire de l'installation.

**- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

En l'absence de méthodes de gestion alternative des eaux pluviales, les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. On favorisera en outre la récupération des eaux pluviales pour des usages non domestiques. Les ouvrages de récupération des eaux pluviales devront ainsi respecter les normes sanitaires en vigueur.

**- Eaux résiduaires d'activités économiques :**

Le rejet des eaux résiduaires des activités économiques dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**ARTICLES UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

**ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

**6.1. Les constructions doivent être édifiées** en respectant un recul de 5 mètres au moins de l'alignement. Un recul moindre pourra être autorisé afin d'aligner la construction nouvelle avec une construction contiguë ou voisine.

**6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :**

- Pour des raisons d'urbanisme et d'architecture justifiées par un projet d'ensemble,
- Lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci,
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- Pour les garages, lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre impossible la réalisation d'une plateforme d'attente pour sortie particulière de voitures,
- Pour les annexes,
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural remarquable,
- Pour des raisons de conception bioclimatique.

**6.3. Dispositions diverses et clauses particulières :**

Les antennes paraboliques, les pompes à chaleur et les coffrets de branchements seront situés sur les parties non visibles des espaces publics.

**6.4. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public.

**ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

7.1. Les constructions devront être implantées à 3 mètres au minimum des limites séparatives.

**7.2. Toutefois, des implantations en limites séparatives sont possibles :**

- Lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur maximale égale à ce dernier, et dans une volumétrie au maximum à l'identique,
- Lorsque les propriétaires voisins s'engagent par acte authentique à édifier simultanément des bâtiments de dimensions sensiblement égales,
- Lorsqu'il y a création de « cours communes » dans les conditions fixées aux articles R.471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- Pour les constructions dont la hauteur en tout point n'excède pas 4 mètres, l'implantation sur **une limite séparative** est possible. Dans ce cas, la distance entre cette construction et la limite séparative, opposée sera d'au minimum 3 mètres.
- Les constructions **principales** seront éloignées du fond parcellaire d'une distance au moins égale à 3 mètres.

**7.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :**

- Pour les extensions dans le prolongement de l'existant,
- Pour les abris de jardin,
- Pour des raisons de conception bioclimatique,
- Pour les piscines, avec une distance des limites séparatives de minimum 1 mètre.

**7.4. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :**

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public,
- Dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité.

**ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.**

8.1. La distance entre deux constructions principales doit être au minimum de 6 mètres.

**8.2. Cette règle ne s'applique pas :**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public.

**ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL.****9.1. Dans toute la zone, secteur UAzh exclu :**

Sur une unité foncière ou un terrain d'assiette, l'emprise au sol est fixée à hauteur de 50% pour toutes les constructions (constructions principales, annexes et extensions) ; hors débords de toiture, balcons, terrasses et oriels.

**9.2. Dans le secteur UAzh uniquement :**

Sur une unité foncière ou un terrain d'assiette, l'emprise au sol est fixée à hauteur de 30% pour toutes les constructions (constructions principales, annexes et extensions) ; hors débords de toiture, balcons, terrasses et oriels.

**9.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public.

**ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.****10.1. Rappel :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

**10.2. Principes :**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres.
- De manière générale, on cherchera à s'aligner sur la ligne générale du bâti existant dans la rue.
- Toute intervention sur les constructions existantes ou reconstructions dans la zone UA, ne pourra porter la hauteur des constructions au-delà de celle initialement autorisée.
- La hauteur des mâts, pylônes et antennes, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 12 mètres.

**10.3. Dans le secteur UAa uniquement :**

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder 8 mètres.

**10.4. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public.

**ARTICLE UA11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS.****11.1. Dispositions générales :**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

**Sont interdits :**

- Toute volumétrie représentative d'une architecture étrangère à la région,
- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- Les imitations par peinture de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc pur).
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel.

**11.2. Toitures :**

- Les constructions seront couvertes par une toiture de pente traditionnelle comprise entre 35° et 50° s'accordant avec les pentes voisines. D'autres types de toiture pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité et pour les annexes (garage, abris de jardin ou de piscine, etc.) et pour les extensions (vérandas, ...) pour lesquels les règles de pentes de toiture ne sont pas exigées.
- Les toitures terrasses peuvent également être autorisées pour les équipements d'intérêt général et les constructions de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Sur les constructions présentant des toitures à pentes, les panneaux solaires seront intégrés au matériau de couverture sans débords par rapport à celui-ci à moins qu'ils ne constituent le matériau unique de couverture d'un pan entier de toiture.

**Sont interdits :**

- Les couvertures en matériaux apparents brillants non traditionnels ou inadaptés au contexte local, à l'exception des panneaux solaires et photovoltaïques,
- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local, ainsi que les couvertures d'une tonalité en conflit avec celles des constructions traditionnelles locales.

**11.3. Aspect des matériaux et couleurs :**

- Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les extensions des constructions et les annexes devront être traitées en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

**Sont interdits :**

- Les bardages en tôle ondulée et les bardages d'aspect industriel sur les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,

**11.4. Clôtures sur voie publique :**

- Elles seront d'un modèle simple.
- Leur hauteur totale sera inférieure à 2 mètres, et celle des murs bahuts inférieure à 0,80 mètre.
- Les murs et murets en pierre existants devront être conservés ou reconstruits à l'identique.

**Sont interdits :**

- Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment,
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé,
- Toutes ornementations fantaisistes,
- Les murs pleins et/ou matériaux occultants ; sauf en cas de reconstruction à l'identique ou de prolongement d'un mur existant hors zone de visibilité à proximité d'un carrefour.

**11.5 Dispositions diverses et particulières :**

- Les antennes paraboliques en toiture devront être de couleur similaire au support.
- Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être intégrés dans la clôture lorsqu'elle existe.

**ARTICLE UA12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur, annexées.
- Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.
- Si la nature du sol le permet, le traitement des aires de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous réserve d'assurer la qualité des effluents.
- Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Un espace réservé aux deux roues sera obligatoirement réservé, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>, sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.
- Le nombre de places exigé est détaillé en annexe du présent règlement.

**ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

- Au moins 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette de toute construction ou installation devra être traité en espaces verts, les aires de stationnement ou de stockage ne pouvant en aucun cas être considérées comme des espaces verts.
- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aire de jeux) seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.
- Les haies seront plantées dans le respect de la composition d'essences mélangées. Les plantations existantes seront maintenues si elles ne présentent pas de risques allergènes ou seront remplacées.
- Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences mélangées contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 5% minimum de leur superficie et être plantés d'au moins un arbre de haut jet pour 6 places minimum.
- Dans toute opération d'aménagement de plus de 9 000 m<sup>2</sup>, 5% au minimum de la surface du terrain d'assiette seront aménagés en espaces verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Ces espaces verts devront le mieux possible être intégrés aux espaces communs et participer à la qualité paysagère et /ou environnementale du futur quartier. Les délaissés, stationnements ou espaces en attente d'aménagement ne pourront être considérés comme des espaces verts.

**ARTICLE UA14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :**

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

**ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## **CHAPITRE II – ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE UB**

Elle correspond au tissu pavillonnaire récent de la commune. Elle est destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut également accueillir les commerces, services et activités non nuisantes. Elle comprend un secteur **UBzh**, correspondant à la zone humide à préserver.

La **RN 77** est portée au classement sonore des infrastructures terrestres classées bruyantes par arrêté préfectoral n°2012051 – 0016 du 20 février 2012.

Les constructeurs de bâtiments d'habitation inclus dans les secteurs affectés par le bruit devront respecter les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté.

La zone UB comporte des éléments remarquables naturels qui méritent d'être préservés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel et historique (Carmel).

La zone bleue définie aux documents graphiques comprend des terrains sujets aux phénomènes de remontée de nappe : les bâtiments inclus doivent présenter des caractéristiques compatibles avec l'humidité sous-jacente des terrains ; les terrains drainés de façon insuffisante peuvent favoriser et déclencher le phénomène de remontée de nappe.

### **ARTICLE UB1 – TYPE D'OCCUPATION DES SOLS INTERDITS :**

- Dans la zone d'isolement acoustique, les constructions ne respectant pas les normes d'isolement définies par la réglementation en vigueur,
- Dans la zone bleue, les sous-sols et/ou installation incompatible avec le caractère inondable des terrains,
- Les surfaces commerciales comprenant une surface de vente supérieure à 200 m<sup>2</sup>,
- Les entrepôts non liés à une surface commerciale,
- Les constructions à usage agricole et silos,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les antennes relais de téléphonie mobile.
- Les activités industrielles,
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation,
- Les élevages autres que de type familial.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les dépôts de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

#### Dans le secteur **UBzh** uniquement :

- Tout aménagement du sol non adapté à la préservation et à la gestion de ces milieux (exhaussements, affouillements, remblaiements, drainage, etc.),
- Les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article **UBzh2**.

### **ARTICLE UB2 – TYPE D'OCCUPATION DES SOLS OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES :**

- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- Les commerces de surface de vente inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>,
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UB1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les modifications et extensions limitées (30 %) des bâtiments et installations existants interdits par l'article UB1, à condition qu'elles ne soient pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...), ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances,
- Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur **UBzh** uniquement :

Les extensions et la reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans la limite de la surface plancher correspondante à celle détruite.

## **ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Généralités :**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...

### **3.2. Voirie :**

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement. Elles ne pourront excéder 80 mètres.

### **3.3. Accès :**

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3 m de largeur minimum. Cet accès doit être placé à 12 m au moins des intersections des voies.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- Les voies d'accès des parcelles de type « drapeau » (double ou triple front bâti) sont limitées à une longueur maximale de 50 mètres et une largeur minimale de 4 mètres.

## **ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau :**

#### - Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

#### - Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **4.2. Electricité, téléphone et réseau de chauffage :**

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.
- Les constructions à usage d'habitation ou à usage tertiaire devront être équipées de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie.

### **4.3. Assainissement :**

#### - Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration, ou d'impossibilité de raccordement liée à la topographie du terrain :

- L'assainissement individuel est obligatoire.
- Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996 modifié par arrêté du 24 décembre 2003, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.
- Le gestionnaire s'assure de la conformité réglementaire de l'installation.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. On favorisera en outre la récupération des eaux pluviales pour des usages non domestiques, les installations devant dès lors respecter les normes sanitaires en vigueur.

- Eaux résiduaires d'activités économiques :

Le rejet des eaux résiduaires des activités économiques dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### **ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

#### **ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1. Les constructions doivent être édifiées** en respectant un recul de 5 mètres au moins de l'alignement. Un recul moindre pourra être autorisé afin d'aligner la construction nouvelle avec une construction contigüe ou voisine.

#### **6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :**

- Lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment existant en bon état et sur le même alignement que celui-ci,
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- Pour les garages, lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre impossible la réalisation d'une plate-forme d'attente pour sortie particulière de voitures,
- Pour les annexes,
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural remarquable,
- Pour des raisons de conception bioclimatique.

#### **6.3. Dispositions diverses et clauses particulières :**

Les antennes paraboliques, les pompes à chaleur et les coffrets de branchement seront situés sur les parties non visibles des espaces publics.

#### **6.4. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public.

**ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

7.1. Les constructions devront être implantées à 3 mètres au minimum des limites séparatives.

**7.2. Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles :**

- Lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur maximale égale à ce dernier, et dans une volumétrie au maximum à l'identique,
- Lorsque les propriétaires voisins s'engagent par acte authentique à édifier simultanément des bâtiments de dimensions sensiblement égales,
- Lorsqu'il y a création de « cours communes » dans les conditions fixées aux articles R. 471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- Pour les constructions dont la hauteur en tout point n'excède pas 4 mètres, l'implantation sur **une limite séparative** est possible. Dans ce cas, la distance entre cette construction et la limite séparative, opposée sera d'au minimum 3 mètres.
- Les constructions **principales** seront éloignées du fond parcellaire d'une distance au moins égale à 3 mètres.

**7.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :**

- Pour les extensions dans le prolongement de l'existant,
- Pour les abris de jardin,
- Pour des raisons de conception bioclimatique,
- Pour les piscines, avec une distance des limites séparatives de minimum 1 mètre.

**7.4. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :**

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public,
- Dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité.

**ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE :**

8.1. La distance entre deux constructions principales doit être au minimum de 6 mètres.

**8.2. Cette règle ne s'applique pas :**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public.

**ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL.****9.1. Dans toute la zone, secteur UBzh exclu :**

Sur une unité foncière ou un terrain d'assiette, l'emprise au sol est fixée à hauteur de 40% pour toutes les constructions (constructions principales, annexes et extensions) ; hors débords de toiture, balcons, terrasses et oriels.

**9.2. Dans le secteur UBzh uniquement :**

Sur une unité foncière ou un terrain d'assiette, l'emprise au sol est fixée à hauteur de 30% pour toutes les constructions (constructions principales, annexes et extensions) ; hors débords de toiture, balcons, terrasses et oriels.

**9.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public.

**ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :****10.1. Rappel :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

**10.2. Principes :**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres.
- De manière générale, on cherchera à s'aligner sur la ligne générale du bâti existant dans la rue.
- La hauteur des mâts, pylônes et antennes, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 12 mètres.

**10.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public.

**ARTICLE UB11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS :**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, par leur volume, ou par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

**Sont interdits :**

- Toute volumétrie représentative d'une architecture étrangère à la région,
- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- Les imitations par peinture de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc pur).
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel.

**ARTICLE UB11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS :**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, par leur volume, ou par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

**Sont interdits :**

- Toute volumétrie représentative d'une architecture étrangère à la région,
- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- Les imitations par peinture de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc pur).
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel.

**11.1. Toitures :**

- Les constructions seront couvertes par une toiture de pente traditionnelle comprise entre 35° et 50° s'accordant avec les pentes voisines. D'autres types de toiture pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité et pour les annexes

(garage, abris de jardin ou de piscine, etc.) et pour les extensions (vérandas, ...) pour lesquels les règles de pentes de toiture ne sont pas exigées.

- Les toitures terrasses peuvent également être autorisées pour les équipements d'intérêt général et les constructions de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Sur les constructions présentant des toitures à pentes, les panneaux solaires seront intégrés au matériau de couverture sans débords par rapport à celui-ci à moins qu'ils ne constituent le matériau unique de couverture d'un pan entier de toiture.

#### **Sont interdits :**

- Les couvertures en matériaux apparents brillants non traditionnels ou inadaptés au contexte local, à l'exception des panneaux solaires et photovoltaïques,
- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local, ainsi que les couvertures d'une tonalité en conflit avec celles des constructions traditionnelles locales.

#### **11.2. Aspect des matériaux et couleurs :**

- Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les extensions des constructions et les annexes devront être traitées en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

#### **Sont interdits :**

- Les bardages en tôle ondulée et les bardages d'aspect industriel sur les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

#### **11.3. Clôtures sur voie publique :**

- Elles seront d'un modèle simple.
- Leur hauteur totale sera inférieure à 2 mètres, et celle des murs bahuts inférieure à 0,80 mètre.
- Les murs et murets en pierre existants devront être conservés ou reconstruits à l'identique.

#### **Sont interdits :**

- Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment,
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé,
- Toutes ornements fantaisistes,
- Les murs pleins et/ou matériaux occultants ; sauf en cas de reconstruction à l'identique ou de prolongement d'un mur existant hors zone de visibilité à proximité d'un carrefour.

#### **11.4. Dispositions diverses et clauses particulières :**

- Les antennes paraboliques en toiture devront être de couleur similaire au support.
- Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être intégrés dans la clôture lorsqu'elle existe.

#### **ARTICLE UB12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur annexées.
- Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.
- Si la nature du sol le permet, le traitement des aires de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous réserve d'assurer la qualité des effluents.
- Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Un espace réservé aux deux roues sera obligatoirement réservé, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>, sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.
- Le nombre de places exigé est détaillé en annexe du présent règlement.

#### **ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

- Au moins 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette de toute construction ou installation devra être traité en espaces verts, les aires de stationnement ou de stockage ne pouvant en aucun cas être considérées comme des espaces verts.

- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aire de jeux) seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.
- Les haies seront plantées dans le respect de la composition d'essences mélangées. Les plantations existantes seront maintenues si elles ne présentent pas de risques allergènes ou seront remplacées.
- Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences mélangées contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 5% minimum de leur superficie et être plantés d'au moins un arbre de haut jet pour 6 places minimum.
- Dans toute opération d'aménagement de plus de 9 000 m<sup>2</sup>, 5% au minimum de la surface du terrain d'assiette seront aménagés en espaces verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Ces espaces verts devront le mieux possible être intégrés aux espaces communs et participer à la qualité paysagère et /ou environnementale du futur quartier. Les délaissés, stationnements ou espaces en attente d'aménagement ne pourront être considérés comme des espaces verts.

**ARTICLE UB14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :**

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

**ARTICLE UB15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE UB16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## **CHAPITRE III – ZONE UY**

### **CARACTERE DE LA ZONE UY**

Elle correspond aux terrains destinés à l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services.

La RN 77 est portée au classement sonore des infrastructures terrestres classées bruyantes par arrêté préfectoral n°2012051 – 0016 du 20 février 2012.

Les constructeurs de bâtiments d'habitation inclus dans les secteurs affectés par le bruit devront respecter les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté.

### **ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

#### **Sont interdits dans toute la zone :**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, hormis celles autorisées à l'article UY2,
- Les installations susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec la proximité de zones d'habitat,
- Les bâtiments à usage agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Le changement de destination des constructions existantes, dès lors que cette destination n'est pas autorisée dans la zone,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R 111-31 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :**

- Les habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
- Les abris de jardin, les garages et autres annexes dépendant d'habitations existantes,
- Les constructions de toute nature et les dépôts,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher détruite,
- Les modifications et les extensions limitées des bâtiments (30 %) et installations existantes, sans changement de vocation,
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public.

### **ARTICLE UY 3 – VOIRIE ET ACCES :**

#### **3.1. Généralités :**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...

#### **3.2. Voirie :**

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour les voies nouvelles.

#### **3.3. Accès :**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.  
En particulier, les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes au public, doivent être aménagés de manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de chaussée.

## **ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

### **4.1. Alimentation en eau :**

#### **- Eau potable :**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

#### **- Eau à usage non domestique :**

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **4.2. Electricité, téléphone et réseau de chauffage :**

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.
- Si les conditions techniques de réalisation le permettent, des solutions alternatives mettant en œuvre une énergie renouvelable (solaire photovoltaïque, éolien, hydroélectricité, géothermie, etc.), en termes d'éclairage public ou de chauffage collectif seront adoptées.
- Les constructions à usage d'habitation ou à usage tertiaire devront être équipées de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie.

### **4.3. Assainissement :**

#### **- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration :

- **L'assainissement individuel est obligatoire.**
- Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996 modifié par arrêté du 24 décembre 2003, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.
- Le gestionnaire doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

#### **- Eaux résiduaires d'activités économiques :**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### **- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

## **ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies.

**6.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :**

- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble (lotissement, Zone d'Aménagement Concerté, etc.),
- Lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 50 mètres de front sur rue,
- Lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et non frappé de servitude d'alignement déjà édifié en retrait, et sur le même alignement que celui-ci,
- Pour des raisons de conception bioclimatique,
- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées sur la zone et les installations de contrôle des accès,
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public.

**ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

7.1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

**7.2. Toutefois, des implantations joignant la limite séparative sont possibles :**

- À condition que des mesures spéciales soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- Pour des raisons de conception bioclimatique,
- À condition qu'un recul de 10 m minimum soit respecté par rapport aux constructions d'habitations riveraines.

**ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE :**

- La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.
- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

**ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL :**

Sur une unité foncière ou un terrain d'assiette, l'emprise au sol est fixée à hauteur de 60% pour toutes les constructions, annexes et extensions (hors débords de toiture).

**ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**

10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout.

10.2. Les autres constructions sont limitées à 10 mètres en tout point.

**10.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :**

- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public,
- Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général.

**ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :****- Constructions à usage d'habitation autorisées :**

Elles devront respecter les prescriptions de la zone UB.

**- Autres constructions :**

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- Les constructions devront par leur volumétrie, leurs matériaux et leur coloration s'inscrire avec discrétion dans le site environnant.
- Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple : spots "perroquet"), évitant ainsi les caissons lumineux ou devanture du même type.

**Sont interdits dans toute la zone :**

- Les couvertures et bardages en tôle non peinte
- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ; ainsi que le blanc pur (pour les façades uniquement).

**ARTICLE UY 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques et des dispositions réglementaires en vigueur annexées.
- Si la nature du sol le permet, le traitement des aires de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous réserve d'assurer la qualité des effluents.
- Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Un espace réservé aux deux roues sera obligatoirement réservé, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>, sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.
- Le nombre de places exigé est détaillé en annexe du présent règlement.

**ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

- Au moins 10% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette de toute construction ou installation devra être traité en espaces verts, les aires de stationnement ou de stockage ne pouvant en aucun cas être considérées comme des espaces verts. Ces espaces verts seront engazonnés et plantés, à raison d'au moins un arbre par tranche pleine de 100m<sup>2</sup> d'espace vert.
- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
- Les haies seront plantées dans le respect de la composition champêtre traditionnelle locale.

**ARTICLE UY 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :**

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

**ARTICLE UY 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE UY 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### CHAPITRE I - ZONE 1AU

#### CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de St Germain, destinés à être ouverts à l'urbanisation et à vocation mixte d'habitat, de services, d'activités artisanales et commerciales.

Elle comprend :

- un **secteur 1AUb** destiné à marquer l'identité urbaine centrale de la rue des cerisiers.
- un **secteur 1AUe**, réservé à la réalisation d'équipements d'intérêt général,
- un **secteur 1AUI**, réservé à l'aménagement d'équipements de loisirs et d'agrément.

La **RN 77** est portée au classement sonore des infrastructures terrestres classées bruyantes par arrêté n°2012051 – 0016 du 20 février 2012.

Les constructeurs de bâtiments d'habitation inclus dans les secteurs affectés par le bruit devront respecter les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté.

La zone bleue définie aux documents graphiques comprend des terrains sujets aux phénomènes de remontée de nappe : les bâtiments inclus doivent présenter des caractéristiques compatibles avec l'humidité sous-jacente des terrains ; les terrains drainés de façon insuffisante peuvent favoriser et déclencher le phénomène de remontée de nappe.

#### ARTICLE 1AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans la zone bleue, les sous-sols et/ou installation incompatible avec le caractère inondable des terrains,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les surfaces commerciales comprenant une surface de vente supérieure à 200 m<sup>2</sup>,
- Les entrepôts non liés à une surface commerciale,
- Les constructions à usage agricole et silos,
- Les antennes relais de téléphonie mobile,
- Les activités industrielles,
- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les élevages autres que de type familial,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les dépôts de déchets de toute nature,
- L'ouverture de toute carrière.

#### ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'activités : au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- Les constructions individuelles à usage d'habitation, si elles font partie d'une opération d'ensemble (lotissement - groupe d'habitations - association foncière urbaine-ZAC), hormis dans les secteurs 1AUe et dans le secteur 1AUI destinés à des équipements : la zone 1AUb sera obligatoirement aménagée dans sa globalité, avec un projet architectural global.
- Les commerces, les bureaux et les services si leur création :
  - entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus,
  - ou résulte d'un changement de destination des constructions existantes.
- Les petites unités artisanales (entrepôt / stockage) si leur création,
  - entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus,
  - ou résulte d'un changement d'affectation des constructions existantes (constructions mixtes habitat / artisanat).

- Le changement de destination des constructions existantes, y compris leurs extensions et leurs modifications limitées (30 %), à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1AU1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **ARTICLE 1AU.3 – VOIRIE ET ACCES**

#### **3.1. Voirie :**

- Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...
- Les principes établis aux orientations d'aménagement et de programmation devront être respectés, notamment l'intégration des différents usages dans la hiérarchisation des voies (stationnement, liaison douce, mail végétal structural ou alignement végétal).
- Les impasses sont interdites, hormis dans le secteur 1AUb où elles peuvent être acceptées au vu d'un projet d'aménagement d'ensemble répondant aux principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de programmation.

**Dans le secteur 1AUb uniquement :** une voie d'accès commune sera aménagée à l'arrière des constructions et intégrera obligatoirement des stationnements communs répondant aux besoins des constructions implantées. Elle comportera au maximum deux accès (entrée/sortie) sur la rue des Cerisiers.

#### **3.2. Accès :**

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

### **ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Alimentation en eau :**

##### **- Eau potable :**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

##### **- Eau à usage non domestique :**

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### **4.2. Electricité, téléphone et réseau de chauffage :**

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.
- Les constructions à usage d'habitation ou à usage tertiaire devront être équipées de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment de tout type d'énergie.

#### **4.3. Assainissement :**

##### **- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

- Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration : **L'assainissement individuel est obligatoire.**
- Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996 modifié par arrêté du 24 décembre 2003, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.
- Le gestionnaire s'assure de la conformité réglementaire de l'installation.

##### **- Eaux résiduaires d'activités économiques :**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

##### **- Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. On favorisera en outre la récupération des eaux pluviales pour des usages non domestiques (arrosage du jardin, lavage des voitures, éventuellement eau des toilettes).

#### **4.4. Déchets :**

Un point de regroupement et de tri des déchets sera spécialement réservé dans chaque opération.

#### **ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

#### **ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **6.1. Pour toute la zone 1AU, secteurs 1AUb et 1AUI inclus :**

Les constructions doivent observer un recul de 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes modifiées ou à créer ou de la limite latérale effective des voies privées déjà construites.

##### **6.2. Dans le secteur 1AUb uniquement :**

Les constructions pourront s'implanter à un autre alignement, y compris celui de la rue, dans le respect des principes établis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, et des autres prescriptions des autres articles du présent règlement.

##### **6.3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :**

- Pour des raisons d'urbanisme et d'architecture justifiées par un projet d'ensemble,
- Lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre difficile l'accès aux habitations,
- Pour les annexes,
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural remarquable,
- Pour des raisons de conception bioclimatique.

**6.4. Dispositions diverses et clauses particulières :**

Les antennes paraboliques, les pompes à chaleur et les coffrets de branchement seront situés sur les parties non visibles des espaces publics.

**6.5. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public.

**ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions devront être à 3 mètres au minimum des limites séparatives.

**7.2. Dans le secteur 1AUb uniquement :** Ce recul est porté à 5 mètres en fond de parcelles

**7.3. Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles :**

- Pour des raisons d'urbanisme et d'architecture justifiées par un projet d'ensemble,
- Pour s'apignonner sur une construction existante en bon état ou sur une construction réalisée simultanément.
- Pour les constructions dont la hauteur en tout point n'excède pas 4 mètres, l'implantation sur **une limite séparative est possible**. Dans ce cas, la distance entre cette construction et la limite séparative, opposée sera d'au minimum 3 mètres.
- Les constructions **principales** seront éloignées du fond parcellaire d'une distance au moins égale à 3 mètres.

**7.4. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :**

- En raison des qualités d'urbanisme ou d'architecture à justifier par le plan de composition ou le plan de masse,
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public,
- Pour les extensions et modifications de bâtiments existants,
- Pour des raisons de conception bioclimatique,
- Pour les abris de jardin,
- Pour les piscines avec une distance des limites séparatives de minimum 1 mètre.

**7.5. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public.

**ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

8.1. La distance entre deux constructions principales doit être au minimum de 6 mètres.

**8.2. Cette règle ne s'applique pas :**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public.

**ARTICLE 1AU.9 – EMPRISE AU SOL.**

9.1. Sur une unité foncière ou un terrain d'assiette, l'emprise au sol est fixée à hauteur de 40% pour toutes les constructions (constructions principales, annexes et extensions) ; hors débords de toiture, balcons, terrasses et oriels.

**9.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public.

**ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS****10.1. Rappel :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

**10.2. Principes :**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres, hormis dans le secteur 1AUb où elle ne devra pas excéder 8 mètres.
- La hauteur des mâts, pylônes et antennes, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 12 mètres.

**10.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public.

**ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****11.1. Dispositions générales :**

- Sauf acceptation par la commune d'un projet architectural justifiant de la non application des règles ci-après, notamment en raison de la qualité du projet et de son intégration à l'environnement bâti ou non, par la production d'une notice d'impact, il sera fait application des règles de l'article 11.
- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.
- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- **La zone 1AUb fera l'objet d'un projet architectural global permettant d'assurer l'homogénéité des constructions à réaliser.**

**Sont interdits :**

- Toute volumétrie représentative d'une architecture étrangère à la région,
- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- Les imitations par peinture de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc pur).
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel.

**11.2. Toitures :**

- Les constructions seront couvertes par une toiture de pente traditionnelle comprise entre 35° et 50° s'accordant avec les pentes voisines. D'autres types de toiture pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité et pour les annexes (garage, abris de jardin ou de piscine, etc.) et pour les extensions (vérandas, ...) pour lesquels les règles de pentes de toiture ne sont pas exigées.
- Les toitures terrasses peuvent également être autorisées pour les équipements d'intérêt général et les constructions de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Sur les constructions présentant des toitures à pentes, les panneaux solaires seront intégrés au matériau de couverture sans débords par rapport à celui-ci à moins qu'ils ne constituent le matériau unique de couverture d'un pan entier de toiture.

**Sont interdits :**

- Les couvertures en matériaux apparents brillants non traditionnels ou inadaptés au contexte local, à l'exception des panneaux solaires et photovoltaïques,
- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local, ainsi que les couvertures d'une tonalité en conflit avec celles des constructions traditionnelles locales.

**11.3. Aspect des matériaux et couleurs :**

- Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Les extensions des constructions et les annexes devront être traitées en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

**Sont interdits :**

- Les bardages en tôle ondulée et les bardages d'aspect industriel sur les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,

**11.4 Clôtures sur voie publique.**

- Elles seront d'un modèle simple.
- Leur hauteur totale sera inférieure à 2 mètres, et celle des murs bahuts inférieure à 0,80 mètre.
- Les murs et murets en pierre existants devront être conservés ou reconstruits à l'identique.

**Sont interdits :**

- Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment,
- Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé,
- Toutes ornementations fantaisistes,
- Les murs pleins et/ou matériaux occultants ; sauf en cas de reconstruction à l'identique ou de prolongement d'un mur existant hors zone de visibilité à proximité d'un carrefour.

**11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :**

- Les antennes paraboliques en toiture devront être de couleur similaire au support.
- Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être intégrés dans la clôture lorsqu'elle existe.

**ARTICLE 1AU.12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur annexées.
- Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.
- Si la nature du sol le permet, le traitement des aires de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous réserve d'assurer la qualité des effluents.
- Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Un espace aux deux roues sera obligatoirement réservé, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>, sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.
- Le nombre de places exigé est détaillé en annexe du présent règlement.

**ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Au moins 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette de toute construction ou installation devra être traité en espaces verts, les aires de stationnement ou de stockage ne pouvant en aucun cas être considérées comme des espaces verts.
- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux), seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
- A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément. Il est formellement interdit d'y faire des dépôts, même à caractère provisoire, de quelque nature que ce soit.
- Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 5% minimum de leur superficie et être plantés d'au moins un arbre de haut jet pour 6 places minimum.
- Les haies seront plantées d'essences mélangées.
- Dans toute opération d'aménagement de plus de 9 000 m<sup>2</sup>, 5% au minimum de la surface du terrain d'assiette seront aménagés en espaces verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Ces espaces verts devront le mieux possible être intégrés aux espaces communs et participer à la qualité paysagère et /ou environnementale du futur quartier. Les délaissés, stationnements ou espaces en attente d'aménagement ne pourront être considérés comme des espaces verts.

**En plus, dans le secteur 1AUb uniquement :** Le projet global d'aménagement intégrera obligatoirement des espaces verts communs sur tous les espaces libres (hors constructions, circulations et stationnement) de la zone.

**ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

**ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## **CHAPITRE II - ZONE 1AUy**

### **Caractère de la zone :**

Cette zone correspond à une zone urbanisable destinée principalement à l'accueil des activités économiques.

La RN 77 est portée au classement sonore des infrastructures terrestres classées bruyantes par arrêté préfectoral n°2012051 – 0016 du 20 février 2012.

Les constructeurs de bâtiments d'habitation inclus dans les secteurs affectés par le bruit devront respecter les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté.

La zone bleue définie aux documents graphiques comprend des terrains sujets aux phénomènes de remontée de nappe : les bâtiments inclus doivent présenter des caractéristiques compatibles avec l'humidité sous-jacente des terrains ; les terrains drainés de façon insuffisante peuvent favoriser et déclencher le phénomène de remontée de nappe.

### **ARTICLE 1AUy 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUy2,
- Les activités nuisantes incompatibles avec la proximité de zones d'habitat,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules,
- Les habitations légères de loisirs.

### **ARTICLE 1AUy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales autorisées, sous réserve de s'inscrire dans une organisation d'ensemble cohérente, déterminée par les orientations d'aménagement,
- Les habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
- Les abris de jardin, les garages et autres annexes dépendant d'habitations existantes,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher détruite,
- Les modifications et les extensions limitées des bâtiments (30 %) et installations existantes, sans changement de destination,
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public.

### **ARTICLE 1AUy 3 – VOIRIE ET ACCES**

#### **3.1. Voirie :**

- Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.
- Les emprises seront suffisantes pour permettre une gestion alternative des eaux pluviales, la circulation des personnes à mobilité réduite, ainsi que l'introduction d'autres liaisons douces.

#### **3.2. Accès :**

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

### **ARTICLE 1AUy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**SAINT GERMAIN** – Modification simplifiée n° 4 du P.L.U.

#### **4.1. Alimentation en eau :**

##### **- Eau potable :**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

##### **- Eau à usage non domestique :**

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### **4.2. Electricité, téléphone et réseau de chauffage :**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

#### **4.3. Assainissement :**

##### **- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

- Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration : **L'assainissement individuel est obligatoire.**
- Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996 modifié par arrêté du 24 décembre 2003, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.
- Le gestionnaire doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

##### **- Eaux résiduaires d'activités économiques :**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur ; un pré-traitement sera prévu avant rejet au réseau, pour faire face à d'éventuelles pollutions accidentelles.

##### **- Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. On favorisera en outre la récupération des eaux pluviales pour des usages non domestiques (arrosage du jardin, lavage des voitures, éventuellement eau des toilettes). Elles seront récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction si la nature des sols concernés le permet.

#### **ARTICLE 1AUy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

#### **ARTICLE 1AUy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Les constructions doivent observer un recul de 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes modifiées ou à créer ou de la limite latérale effective des voies privées déjà construites.

**6.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :**

- Pour des raisons d'urbanisme et d'architecture justifiées par un projet d'ensemble.
- Lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre difficile l'accès aux habitations,
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public,
- Pour les extensions et modifications de bâtiments existants,
- Pour les annexes,
- Pour les constructions à usage d'habitat ou de bureau,
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural remarquable.
- Pour des raisons de conception bioclimatique.

**ARTICLE 1AUy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. Sur toute la longueur des limites séparatives :**

- La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 mètre) au point le plus proche de la limite séparative doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
- A proximité des zones d'habitat une distance d'au moins 10 mètres doit être respectée.

**7.2. Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles :**

- Pour les constructions dont la hauteur en tout point et en limite de propriété n'excède pas 4 mètres,
- Pour s'apignonner sur une construction existante en bon état ou sur une construction réalisée simultanément.

**7.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :**

- En raison des qualités d'urbanisme ou d'architecture à justifier par le plan de composition ou le plan de masse,
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public,
- Pour les extensions et modifications de bâtiments existants,
- En raison des qualités d'urbanisme ou d'architecture à justifier par le plan de composition ou le plan de masse,
- Pour des raisons de conception bioclimatique.

**ARTICLE 1AUy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

L'implantation des constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon les dispositions préservant leur éclaircissement. Il convient également de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

**ARTICLE 1AUy 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé

**ARTICLE 1AUy 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout.

10.2. Les autres constructions sont limitées à 10 mètres en tout point.

**10.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :**

- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public,
- Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général.

**ARTICLE 1AUy 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées :  
Elles devront respecter les prescriptions de la zone UB.

Pour les autres constructions :

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- Les constructions devront par leur volumétrie, leurs matériaux et leur coloration s'inscrire avec discrétion dans le site environnant.
- Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple : spots "perroquet"), évitant ainsi les caissons lumineux ou devanture du même type.

Sont interdits dans toute la zone :

- Les couvertures et bardages en tôle non peinte,
- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ; ainsi que le blanc pur (pour les façades uniquement).

**ARTICLE 1AUy 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur annexées.
- Si la nature du sol le permet, le traitement des aires de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous réserve d'assurer la qualité des effluents.
- Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Un espace réservé aux deux roues sera obligatoirement réservé, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>, sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.
- Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.
- Le nombre de places exigé est détaillé en annexe du présent règlement.

**ARTICLE 1AUy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Au moins 10% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette de toute construction ou installation devra être traité en espaces verts, les aires de stationnement ou de stockage ne pouvant en aucun cas être considérées comme des espaces verts. Ces espaces verts seront engazonnés et plantés, à raison d'au moins un arbre par tranche pleine de 100m<sup>2</sup> d'espace vert.
- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
- Les haies seront plantées dans le respect de la composition champêtre traditionnelle locale.

**ARTICLE 1AUy 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

**ARTICLE 1AUy 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE 1AUy 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## **CHAPITRE III - ZONE 2AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de Saint-Germain, destinés à être urbanisés à long terme. Dans l'immédiat, ces terrains sont fermés à l'urbanisation, hormis pour les équipements d'intérêt général.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme, afin de modifier leur classement en 1AU.

Cette zone comprend un **secteur 2AUe**, réservé à la réalisation d'équipements.

La **RN 77** est portée au classement sonore des infrastructures terrestres classées bruyantes par arrêté préfectoral n°2012051 – 0016 du 20 février 2012.

Les constructeurs de bâtiments d'habitation inclus dans les secteurs affectés par le bruit devront respecter les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté.

La zone bleue définie aux documents graphiques comprend des terrains sujets aux phénomènes de remontée de nappe : les bâtiments inclus doivent présenter des caractéristiques compatibles avec l'humidité sous-jacente des terrains ; les terrains drainés de façon insuffisante peuvent favoriser et déclencher le phénomène de remontée de nappe.

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2AU 2,
- Dans la zone bleue, les sous-sols et/ou installation incompatible avec le caractère inondable des terrains,
- Les dépôts de toute nature.

### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :**

- Les travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes, ainsi que leur démolition et leur reconstruction sans changement de destination, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public,
- L'implantation de canalisations de transport de gaz.

### **ARTICLE 2AU 3 - VOIRIE ET ACCÈS :**

Néant.

### **ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

Néant.

### **ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

### **ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES :**

Néant.

### **ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Néant.

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE :**

Néant.

**ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL :**

Néant.

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DE CONSTRUCTIONS :**

Néant.

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS :**

Néant.

**ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT :**

Néant.

**ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

Néant.

**ARTICLE 2AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :**

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

**ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

Cette zone comprend les terres agricoles de St Germain, équipées ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

**La RN 77 et l'A5** sont portées au classement sonore des infrastructures terrestres classées bruyantes par arrêté préfectoral n°2012051 – 0016 du 20 février 2012.

Les constructeurs de bâtiments d'habitation inclus dans les secteurs affectés par le bruit devront respecter les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté.

**La zone A** comprend un secteur **Av**, identifiant les coteaux à vocation viticole, un secteur **Ah** d'habitat isolé en zone agricole et un secteur **Azh**, correspondant à la zone humide à préserver.

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

#### **1.1. Rappel :**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **1.2. Sont interdits dans toute la zone :**

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article A2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exception de celles autorisées à l'article A 2,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de jeux et de sports,
- Les dépôts de véhicules,
- Les habitations légères de loisirs,
- Dans le secteur Azh, tout aménagement du sol non adapté à la gestion de ces milieux (exhaussements, affouillements, remblaiements, drainage, etc.).

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :**

- Les constructions nouvelles à usage agricole,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, si elles sont liées à une exploitation agricole, et qu'elles sont nécessaires pour assurer une présence permanente sur le site,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage et qu'elles se situent à plus de 100 m des zones urbaines UA, UB, et des zones à urbaniser (AU),
- Les extensions limitées (30 %) et les modifications des bâtiments existants sans changement de destination, si elles sont liées aux exploitations agricoles,
- Le changement de destination des bâtiments agricoles au titre de l'article R.151-35 du code de l'urbanisme,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, liés aux exploitations agricoles, affectés à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- Les constructions à usage de commerce ou de bureau liées aux exploitations agricoles,
- Les aménagements et équipements d'hébergement ou de restauration, à condition qu'ils soient liés à l'exploitation agricole et labellisés,
- L'implantation de canalisations et d'ouvrages techniques liés au transport de gaz,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public, et les équipements d'intérêt général compatibles avec la vocation agricole de la zone.

Dans le secteur Ah uniquement :

- La réhabilitation, le changement de destination des bâtiments y compris pour la réalisation de gîte, sans création de nouveaux logements.
- Les extensions des constructions existantes et la construction d'annexes. Toutes ces nouvelles constructions sont limitées à une superficie totale de 40 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière en plus des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.

**ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCES :****3.1. Généralités :**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

**3.2. Voirie :**

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimum de 3 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

**3.3. Accès :**

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

**ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :****4.1. Alimentation en eau :****- Eau potable :**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

**- Eau à usage non domestique :**

Pour les besoins de l'exploitation agricole, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, selon les dispositions fixées par le Règlement Sanitaire Départemental.

**4.2. Electricité, téléphone et réseau de chauffage :**

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.
- Si les conditions techniques de réalisation le permettent, des solutions alternatives mettant en œuvre une énergie renouvelable (solaire photovoltaïque, éolien, hydroélectricité, géothermie, etc.), en termes d'éclairage public ou de chauffage collectif seront adoptées.
- Les constructions devront être équipées de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie.

#### **4.3. Assainissement :**

##### **- Eaux usées domestiques ( eaux vannes et ménagères ) :**

- Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration : **L'assainissement individuel est obligatoire.**
- Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996 modifié par arrêté du 24 décembre 2003, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.
- Le gestionnaire doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

##### **- Eaux résiduaires d'activités économiques :**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

##### **- Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. On favorisera en outre la récupération des eaux pluviales pour des usages non domestiques (arrosage du jardin, lavage des voitures, éventuellement eau des toilettes).

#### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

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

**6.1.** Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 5 m de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres, et à moins de 10 mètres de l'axe des autres voies.

##### **6.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :**

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public,
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural remarquable,
- Pour des raisons de conception bioclimatique.

**6.3** - En vertu de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A5 et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN77.

**6.4** - Conformément à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article 6.3 ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, et aux réseaux d'intérêt public.

**6.5** - En vertu de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme, il pourra être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

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

7.1. Sur toute la longueur des limites séparatives, les constructions doivent observer une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 mètre) et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à leur hauteur, sans être inférieure à 5 mètres.

**7.2. Toutefois, des implantations en limite séparative sont autorisées :**

- Lorsque le bâtiment projeté doit s'adosser à une construction existante en bon état, elle-même implantée en limite,
- Pour les bâtiments dépendant d'habitations existantes d'une hauteur inférieure à 4 mètres à l'égout de toiture,
- Pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser.

7.3. Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies ci-dessus pourront être exceptionnellement imposées, en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angles, etc.)

**7.4. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :**

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public,
- Pour des raisons d'optimisation bioclimatique.

**ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE :**

Article non réglementé

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL :****En secteur Ah uniquement :**

Sur une unité foncière ou un terrain d'assiette, l'emprise au sol est fixée à hauteur de 40% pour toutes les constructions (construction principale, annexes et extensions) ; hors balcons, débords de toiture, terrasses et oriels.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**

10.1. **Rappel** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres

10.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions.

Les constructions dont la hauteur est supérieure à 12 mètres doivent être implantées, par rapport aux limites des zones d'habitat existant ou futur à une distance au moins égale à deux fois leur hauteur.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :****11.1. Dispositions générales :**

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.
- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- L'aspect architectural des constructions traditionnelles (fermes, écarts, ...) sera préservé.
- Sur les constructions présentant des toitures à pentes, les panneaux solaires seront intégrés au matériau de couverture sans débords par rapport à celui-ci à moins qu'ils ne constituent le matériau unique de couverture d'un pan entier de toiture.

**Sont interdits :**

\* *Pour les bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, y compris les adjonctions :*

- Tout matériau ne respectant pas une teinte neutre, à l'exception des matériaux transparents ou translucide autorisés pour les vérandas et verrières,
- Plaques ondulées fibre-ciment de teinte naturelle ou peintes,
- la tôle, quelles que soient sa forme et sa coloration.
- Bacs métalliques nervurés pré-peints (non compris feuilles métalliques façonnées (zinc, cuivre, ...) s'il n'en résulte pas une distorsion architecturale avec le bâti environnant).
- Le bardeau asphalté,
- Les gouttières et descentes en matières plastiques PVC en façades sur rue.

\* *Pour les autres bâtiments :*

- Les couvertures métalliques et ondulées fibre-ciment, non peintes.

**11.2. Murs / Revêtements extérieurs :**

- Les façades des bâtiments agricoles seront d'un ton neutre s'accordant avec leur environnement.
- Les bardages bois seront utilisés à chaque fois que cela est possible.
- Les constructions traditionnelles devront être préservées et réhabilitées selon des techniques traditionnelles.

**Sont interdits dans toute la zone :**

- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- Les bardages en tôle ondulée,
- Les couleurs violentes ou réfléchissantes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc pur).

**11.3. Clôtures sur voie publique :**

Elles seront d'un modèle simple et dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

**ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT :**

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

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

- Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à créer et à protéger, et soumis aux dispositions de l'article L.113-1 à L.113-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les haies seront plantées dans le respect de la composition champêtre traditionnelle locale.
- Les haies existantes devront être préservées dans la mesure du possible.

**ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :**

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

**ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

Cette zone comprend les terrains de St Germain, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend :

- Un secteur Nh identifiant comme tels les écarts isolés,
- Un secteur Nj, plus particulièrement à vocation de jardins, et un secteur Njzh à vocation de jardins et situé dans la zone humide à préserver,
- Un secteur Nlzh, voué à l'activité équestre et situé dans la zone humide à préserver,
- Un secteur Np, correspondant aux terrains inclus dans le périmètre de la ZNIEFF de type I, " Marais des pâtures de Servet entre Viélaines et Chevillèle ",
- Un secteur Nz correspondant à la zone humide à préserver,
- Un secteur Nmzh dédié à des activités de maraichage en zone humide divisé en deux sous-secteurs :
  - Nmzh 1 qui admet les constructions liées à l'activité de maraichage,
  - Nmzh2 qui n'admet aucune construction sauf les installations mobiles de type serre.

**La RN 77 et l'A5** sont portées au classement sonore des infrastructures terrestres classées bruyantes par arrêté préfectoral n°2012051 – 0016 du 20 février 2012.

Les constructeurs de bâtiments d'habitation inclus dans les secteurs affectés par le bruit devront respecter les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté.

La zone bleue définie aux documents graphiques comprend des terrains sujets aux phénomènes de remontée de nappe : les bâtiments inclus doivent présenter des caractéristiques compatibles avec l'humidité sous-jacente des terrains ; les terrains drainés de façon insuffisante peuvent favoriser et déclencher le phénomène de remontée de nappe.

**La zone N** comporte **des éléments remarquables bâtis** et des éléments remarquables naturels qui méritent d'être préservés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel et historique.

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

#### **1.1. Rappel :**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **1.2. Sont interdits dans toute la zone :**

- Les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article N 2,
- Dans la zone bleue, les sous-sols et/ou installation incompatible avec le caractère inondable des terrains,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées aux articles R.111-31 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les secteurs Nlzh, Njzh, Nmzh et Nz, tout aménagement du sol non adapté à la gestion de ces milieux (exhaussements, affouillements, remblaiements, drainage, etc.).

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :**

- Le confortement, les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants (30 %) sans changement de destination,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- Les équipements d'intérêt général,
- L'implantation de canalisations de transport de gaz,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- Les abris de jardins, garages et annexes dépendant d'habitations existantes.
- Dans le secteur N1zh, les équipements et constructions nécessaires à l'activité équestre, à condition de respecter le caractère naturel de la zone et le caractère de zone humide,
- Dans les secteurs Nj et Njzh, les abris de jardins isolés n'excédant pas 15 m<sup>2</sup>, à raison d'un seul abri par jardin,
- Dans le sous-secteur Nmzh1 : les constructions et installations nécessaires aux activités de maraîchage à condition de respecter le caractère de zone humide et dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> de surface cumulée de bâtiment, plateformes (parking, ...) sur l'ensemble de la zone.
- Dans le sous-secteur Nmzh2 : Les installations mobiles nécessaires aux activités de maraîchage de type serres.
- Les travaux d'extension ou d'aménagement des constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques et/ou historiques desdites constructions.

**ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES :**

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Toute voie en impasse doit permettre le demi-tour, sauf si elle est destinée à être prolongée rapidement.

**ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

- L'alimentation en eau potable et assainissement des constructions autorisées seront réalisées conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental, et à l'arrêté modifié du 6 mai 1996, fixant les principes techniques de réalisation et à l'arrêté du 24 décembre 2003 le modifiant.
- L'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

**ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

**ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

**6.1.** Les constructions autorisées doivent être édifiées à 5 m au moins de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres, et à 10 m au moins de l'axe des autres voies.

**6.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :**

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public,
- Pour des raisons de conception bioclimatique.

**ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

**7.1.** La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite parcellaire ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

**7.2.** Toutefois, des implantations en limite séparative sont autorisées pour les annexes d'une hauteur en tout point inférieure à 5 mètres.

**7.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :**

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et au fonctionnement du service public,
- Pour les extensions et modifications des bâtiments existants,
- Pour des raisons de conception bioclimatique.

**ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE :**

Article non réglementé

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL****En secteur Nh uniquement :**

Sur une unité foncière ou un terrain d'assiette, l'emprise au sol est fixée à hauteur de 40% pour toutes les constructions (construction principale, annexes et extensions) ; hors balcons, débords de toiture, terrasses et oriels.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**

Article non réglementé

**ARTICLE N 11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS :**

- Les constructions et installations autorisées par les articles précédents ne doivent pas nuire, ni par leur aspect ni par leur volume à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- A cet effet, **les constructions devront être de couleur neutre s'accordant avec l'environnement.**
- L'aspect architectural des constructions traditionnelles (volumétrie, matériaux, proportion des ouvertures, ...), et les éléments architecturaux remarquables (porches, lucarnes, murs de clôtures en pierres locales, ...) seront préservés.
- Tous les éléments, matériaux et couleurs projetés, traitement des abords, seront joints à la demande de permis de construire.
- Les constructions autorisées participeront à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte du paysage environnant dans lequel il s'insère.
- Sur les constructions présentant des toitures à pentes, les panneaux solaires seront intégrés au matériau de couverture sans débords par rapport à celui-ci à moins qu'ils ne constituent le matériau unique de couverture d'un pan entier de toiture.

**ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT :**

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

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à créer et à protéger, et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :**

Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

**ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

### CARACTERE DES TERRAINS :

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-4 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts.

### Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

### Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

## TITRE VII - EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité.

Aux documents graphiques, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

### Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

### Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

### LISTE DES EMBLEMES RESERVES

N° de la réserve	DESIGNATION	SUPERFICIE APPROCHEE	BENEFICIAIRE
1	Aménagement du carrefour entre la rue de l'Eglise et l'impasse Berthelot	385 m <sup>2</sup> environ	Commune de Saint-Germain
5	Aménagement d'un carrefour sur la RN 77	430 m <sup>2</sup> environ	Commune de Saint-Germain
6	Elargissement de la rue de Bel Air	4700 m <sup>2</sup> environ	Commune de Saint-Germain
7	Création d'un pan coupé	16 m <sup>2</sup> environ	Commune de Saint-Germain

## **TITRE VIII - ANNEXES**

### **DEFINITION DES CONSTRUCTIONS DITES EXTENSION, DEPENDANCE, ANNEXES**

Il est convenu qu'une :

- **extension** est une construction accolée à la construction principale constituant une pièce de vie. Qu'elle corresponde à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante,
- **dépendance** est une construction accolée à la construction principale, mais qui n'est pas une pièce de vie,
- **annexe** est une construction détachée de la construction principale, présente sur le même terrain. Peut être considérée comme une annexe : un garage, un cabanon de jardin, une piscine (couverte ou non), une dépendance, un local technique. Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

### **STATIONNEMENT**

#### **ARTICLE L111-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Nonobstant toute disposition contraire du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

#### **ARTICLE L111-20 DU CODE DE L'URBANISME**

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

#### **ARTICLE L111-21 DU CODE DE L'URBANISME**

Les dispositions des articles L.111-19 et L.111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

#### **Selon les types de constructions il sera exigé au minimum :**

##### **Constructions à usage d'habitation collective**

Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum une place et demi par logement.

##### **Construction à usage d'habitation individuelle**

Deux places de stationnement par logement à aménager sur la propriété.

##### **Constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics)**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.

##### **Pour les établissements industriels**

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transports des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et à deux roues.

**Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les foyers de personnes âgées**

Une place de stationnement pour deux lits.

**Pour les établissements commerciaux**

- commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ; ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

**Salles de spectacles et réunions**

Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

**Pour les établissements d'enseignements**

- établissements du 1<sup>er</sup> degré : deux places de stationnement par classe.
- établissements du 2<sup>ème</sup> degré : deux places de stationnement par classe.
- établissements d'enseignement supérieure et établissement d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes. Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.