

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du

20 Février 2008



DEPARTEMENT DE LA SEINE-ET-MARNE



Commune de

SAINT-GERMAIN LAXIS

Mairie

Place EMILE PIOT

77950 - Saint-Germain-Laxis

Téléphone : 01 64 52 27 12

Fax : 01 64 71 07 66

Site internet : www.mairie-saintgermainlaxis.free.fr

Mél : mairie-st-germain-laxis@wanadoo.fr

3

REGLEMENT

Agence SIAM

1, place de Chevry

91190 Gil-sur-Yvette

01.60.12.69.00

info@siamconseil.com





Commune de SAINT-GERMAIN-LAXIS
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT



S O M M A I R E

PREMIERE PARTIE		
REGLEMENTATION DES ZONES DEFINIES AU DOCUMENT GRAPHIQUE		
TITRE I : Dispositions générales		5
Article 1 – Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme		7
Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol		7
2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal		
2.2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans d'occupation des sols		
Article 3 - Division du territoire en zones		7
3.1. Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones		
3.2. Le Plan Local d'urbanisme réserve les emplacements nécessaires		
3.3. Il protège certains espaces boisés ou à planter		
Article 4 - Adaptations mineures		8
Article 5 - Permis de démolir		8
Article 6 - Exemptions		8
Article 7 - Vocation des zones		9
TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines		11
Zone UAa et UAb		13
Zone UB et UBa		21
Zone UC et UCa		29
Zone UI		35
TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser		41
Zone AUi		43
TITRE IV : Dispositions applicables aux zones naturelles		49
Zone N, Na, Nb et NL		51
Zone A		57
DEUXIEME PARTIE		63
ANNEXES AU PRESENT REGLEMENT		
TITRE V : Espaces boisés classés		65
TITRE VI : Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts		66
1. Dispositions générales		
2. Dispositions particulières		
TITRE VII : Lexique		67



Commune de SAINT-GERMAIN-LAXIS
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT



P R E M I E R E P A R T I E

REGLEMENTATION DES ZONES

DEFINIES AU DOCUMENT

GRAPHIQUE



Commune de SAINT-GERMAIN-LAXIS
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT



Commune de SAINT-GERMAIN-LAXIS
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

TITRE I :

**DISPOSITIONS
GENERALES**



Commune de SAINT-GERMAIN-LAXIS
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT



Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de la commune de Saint-Germain-Laxis.

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

2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :

- L 111.9 et L 421.4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- L 111.10 relatif aux périmètres de travaux publics ;
- L 421.5 relatif à la réalisation de réseaux
- L 111.1.4 relatif aux routes à grande circulation.

- les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21.

- les servitudes d'Utilité Publique annexées au Plan

- les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- Aux périmètres sensibles ;
- A la protection des Monuments Historiques ;
- Au droit de préemption urbain ;
- Aux zones d'aménagement différé ;
- Aux zones d'aménagement concerté.

- les lotissements déjà approuvés

- Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement ;
- En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

2.2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans d'occupation des sols.

En particulier :

- L'édification de clôtures est soumise aux dispositions des articles L 441.1 à 3 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le cadre des dispositions du Titre III, du Livre IV du Code de l'Urbanisme.
- Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (article 14 de la loi du 27/09/1941).
- Il ne pourra être exigée plus d'1 place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés par l'Etat (Loi de lutte contre les exclusions – Juillet 2000) et la commune.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones :

- **les zones urbaines** qui sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre II du présent règlement.

- **les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- **les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.



- **les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre III du présent règlement.

3.2. Le Plan Local d'urbanisme réserve les emplacements nécessaires :

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans. Ils font l'objet des dispositions du Titre IV (« Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts ») du présent règlement et sont énumérés en annexe.

3.3. Il protège certains espaces boisés ou à planter

Les terrains boisés classés et les terrains boisés protégés sont repérés sur les documents graphiques par le sigle EBC.

Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet des dispositions de l'article 13 du règlement et du Titre V du présent règlement (« Espaces boisés classés »).

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ET

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles,
- sont sans effet à leur égard.

Article 5 – PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions des articles L 430.1 à L 430.9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et par conséquent dans certains secteurs des zones A, N, UAa, UB et AUB.

Article 6 – EXEMPTIONS

Les dispositions du présent règlement de PLU ne s'appliquent pas :

- aux locaux poubelles ;
- aux équipements collectifs d'intérêt général ;
- aux locaux de services et aux locaux techniques ;
- aux réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique lié à leur fonctionnement ;
- aux aménagements, et travaux de mise aux normes sanitaires, de sécurité, de confort, d'amélioration de la qualité de vie et en faveur de la réduction de la consommation d'énergie, des constructions existantes avant l'approbation du PLU.



Article 7 VOCATION DES ZONES

ZONES URBAINES :

Zones UAa et UAb

Ces zones correspondent à l'habitat ancien de Saint-Germain-Laxis, regroupé dans la partie agglomérée la plus ancienne de la commune.

Elles se caractérisent par :

- un bâti ancien et une organisation bâtie dense,
- un bâti implanté généralement à l'alignement ou en retrait (façades principales ou pignon) constituant des ensembles architecturaux et cohérents.

La **zone UAa** qui correspond aux formes les plus denses du centre bourg ; et la **zone UAb** qui correspond à des implantations plus en retrait qu'en zone UAa où les formes bâties sont moins denses.

Zone UB

Cette zone correspond aux formes récentes et contemporaines des extensions de la commune.

Elle se caractérise par :

- une densité du bâti moins importante que dans les zones UA,
- des implantations en retrait des voies,
- un tissu plus aéré,
- des cœurs d'îlots ouverts et peu denses,
- des formes pavillonnaires parfois organisées autour de voies de desserte en cœur d'îlot.

Zone UC et UCa

Cette zone correspond à l'ensemble constitué par le Logis et des ensembles de bâtis de tradition agricole à proximité immédiate du centre bourg ancien et de l'Eglise. Elle se compose de la zone UC proprement dite dans laquelle les constructions neuves sont interdites et qui n'admet pas en plus les usages agricoles ; et de la zone UCa qui reconnaît les usages agricoles des constructions existantes.

Elle se caractérise par :

- une densité du bâti moins importante que dans les zones UB,
- des bâtiments nombreux et de grandes dimensions,
- un besoin d'évolution du bâti existant.

Zone UI

Cette zone correspond à la zone d'activités artisanales des Prés d'Andy au Nord-Est du centre bourg.

ZONE DE DEVELOPPEMENT FUTUR :

Zone AUi

La zone AUi correspond à la zone d'extension de la zone d'activités artisanales des Prés d'Andy, comme préconisé au Schéma Directeur de l'Agglomération de Melun.

L'ensemble des terrains n'est pas desservi par les réseaux et il devra l'être dans le cadre du PLU à l'occasion de la réalisation d'une opération d'ensemble selon les orientations d'aménagement reportées dans le présent dossier de PLU.

ZONES NATURELLES :

Zones N, Na, Nb et NL

La **zone N** correspond aux ensembles boisés et paysagers de la commune : le parc du château. Cette zone ne peut accueillir de constructions sauf pour les maisons forestières.

La **zone Na** correspond aux constructions existantes en zone naturelle. Les possibilités de construction sont réduites à des extensions modérées : le hameau de Pouilly-Gallerand fait partie de la zone Na.

La **zone Nb** correspond à la station d'épuration. Seules les extensions et les annexes liées à cet équipement sont autorisées.

La **zone NL** correspond au terrain de sport et à son extension prévue. Seuls les aménagements de loisirs et les constructions légères de loisirs sont autorisés.

Zone A

Les zones A englobent les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.



Commune de SAINT-GERMAIN-LAXIS
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT



TITRE II :

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES



Commune de SAINT-GERMAIN-LAXIS
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

ZONE UA



ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones correspondent à l'habitat ancien de Saint-Germain-Laxis, regroupé dans la partie agglomérée la plus ancienne de la commune.

Elles se caractérisent par :

- un bâti ancien et une organisation bâtie dense,
- un bâti implanté généralement à l'alignement ou en retrait (façades principales ou pignons) constituant des ensembles architecturaux et cohérents.

La **zone UAa** qui correspond aux formes les plus denses du centre bourg ; et la **zone UAb** qui correspond à des implantations plus en retrait qu'en zone UAa où les formes bâties sont moins denses.

DESTINATION DE LA ZONE

Les zones UAa et UAb doivent préserver leurs fonctions de centre bourg et les formes architecturales et urbanistiques traditionnelles de la commune.

Elles permettent la réalisation de constructions à usages mixtes.

Aussi, elles sont destinées à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Elles doivent pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.



ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones UAa et UAb :

En matière d'activités, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :

- les bâtiments à vocation industrielle ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage ;
- les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement qui auraient un caractère, une utilisation ou une vocation ayant un impact sur l'environnement, la tranquillité et la sécurité des paysages, des biens et des personnes, sauf conditions particulières ;
- les entrepôts ;
- les constructions à usage de commerces sauf conditions particulières ;
- les constructions à usage de bureaux sauf conditions particulières.

En matière d'équipements ou de loisirs :

Les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques, visuelles, sanitaires ou écologiques pour le voisinage et l'environnement.

En matière d'installations et de travaux divers :

- La réalisation de pylônes, d'ouvrage de transport d'énergie et d'ondes de communication ou de télécommunication aériens ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, des ordures ménagères, de matériaux de combustion qui font l'objet d'un stockage en vue de leur vente commerciale ;
 - Les carrières et extraction de matériaux ;
 - Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol et remblaiements qui ne soient pas directement liés aux besoins des constructions autorisées dans les zones UAa et UAb ;
 - Les aires de stationnement qui ne sont pas ouvertes au public, aux habitants de la zone ou aux usagers des services et occupations du sol admises en zone UAa et UAb.

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

Dans les zones UAa et UAb :

- L'aménagement ou l'extension des locaux accueillant des installations classées sous réserve que ces installations et les travaux qui y sont liés soient compatibles avec l'habitat présent dans la zone, et que leur extension ne représente qu'un maximum de 20 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions à condition qu'elles aient un usage dominant d'habitation ;
- La reconstruction d'aspect et de SHON identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité ;
- Les constructions à usage de commerces à condition que la SHON totale, y compris pour les annexes, les entrepôts et les extensions, soit inférieure à 100 m² ;
- Les constructions à usage de bureaux à condition que la SHON totale y compris pour les annexes, les entrepôts et les extensions, soit inférieure à 150 m².
- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec l'environnement du village et qu'elles n'engendrent pas de nuisances significatives pour le voisinage.



ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Dans les zones UAa et UAb :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les zones UAa et UAb :

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.
- En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée.
- En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, c'est-à-dire de réseaux séparatifs, les réseaux sur le terrain d'assiette du projet, devront être également séparatifs.
- Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée.
- Des systèmes de rétention à la parcelle pourront être demandés en cas de besoin.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans les zones UAa et UAb :

Non réglementé



ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UAa :

- Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement de la voirie existante ou future.
- En cas de réalisation d'un mur de clôture plein, les constructions pourront être implantées en retrait.

Dans la zone UAb :

- Les constructions nouvelles, les extensions, les annexes et les garages devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement existant ou futur de la voirie.
- En bordure de la RD636, les constructions devront être implantées à au moins 7 m de l'alignement de la voirie existante ou future.
- Les façades devront être parallèles à l'alignement.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones UAa et UAb :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait :
 - d'au moins 6,00 mètres si la façade comporte des baies, mesurés au droit des baies ;
 - d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans les zones UAa et UAb :

- Toutes les constructions nouvelles principales devront être implantées en retrait les unes des autres :
 - d'au moins 8,00 mètres si la façade comporte des baies, mesurés au droit des baies ;
 - d'au moins 4,00 mètres dans les cas contraires.
- Les garages et les annexes pourront être implantées dans la continuité de la construction principale ou en retrait d'au moins 4 m sur une même unité foncière.
- Les abris de jardin devront être implantés en retrait d'au moins 8 m de la constructions principale, des annexes ou des garages et des extensions admises sur un même unité foncière.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.
- Les équipements collectifs d'intérêt général.



ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Dans la zone UAa :

L'emprise au sol maximale des constructions admises (constructions principales, extensions, annexes) ne peut excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.
- L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 35 m².

Dans la zone UAb :

L'emprise au sol maximale des constructions admises (constructions principales, extensions, annexes) ne peut excéder 40 % de la surface de l'unité foncière.
- L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 35 m².

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.
- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- Les abris de jardin.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UAa :

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faîtage.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de 11 m au faîtage. Elle est également fixée en nombre de niveaux habitables souhaitables : R+1+c.
- Pour les garages, les annexes et les abris de jardin qui sont dans la continuité de la construction principale, la hauteur maximale autorisée doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale.
- La hauteur maximale autorisée pour les garages, les annexes et les abris de jardin qui sont séparés de la construction principale est de 5 m au faîtage.
- Éventuellement, le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions nouvelles ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au dessus du niveau du sol naturel.

Dans la zone UAb :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation devra respecter les règles suivantes :
 - la hauteur maximale de la façade sera inférieure à 7 m (la hauteur de façade correspond à la différence verticale entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de l'égout ou de l'acrotère) ;
 - le nombre de niveaux habitables devra être inférieur à 2 : soit R+c, soit R+1.
- Pour les garages, les annexes et les abris de jardin qui sont dans la continuité de la construction principale, la hauteur maximale autorisée doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale.
- La hauteur maximale autorisée pour les garages, les annexes et les abris de jardin qui sont séparés de la construction principale est de 5 m au faîtage.
- Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions nouvelles ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au dessus du niveau du sol naturel.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Cependant, les dispositions relatives aux parements et aux toitures pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.



1. Toitures

Dans les zones UAa et UAb :

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Le versant des pentes de toit pourra être compris entre 35 et 45°, et ne comportera aucun débord sur les pignons, à l'exception des extensions en produits verriers de type véranda, pour lesquelles des pentes différentes pourront être admises.
- La ligne principale du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement, ou aux limites séparatives aboutissant aux voies.
- L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures lucarnes ou par des châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.
- Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres seront couvertes par une toiture à un ou deux versants de faible pente.
- Les ouvertures et fenêtres de toit de type châssis oscillo basculant ou oscillo battant sont interdites sur les pans de toitures en façade sur rue.

Dans la zone UAa :

- Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile plate ou petit moule de ton vieilli, soit par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.
- Cette règle ne s'applique pas pour les annexes en bois à usage d'abri de jardin d'une superficie n'excédant pas 15 m² et d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres, ainsi que pour les extensions en produits verriers de type véranda.

Dans la zone UAb :

- Les toitures seront recouvertes soit par de la tuile plate ou petit moule de ton vieilli.
- Cette règle ne s'applique pas pour les annexes en bois à usage d'abri de jardin d'une superficie n'excédant pas 15 m² et d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres, ainsi que pour les extensions en produits verriers de type véranda.

2. Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les matériaux naturels tels que le bois sont fortement conseillés pour le parement ou la construction des abris de jardin au sens du présent règlement, à savoir d'une hauteur inférieure ou égale à 5 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 35 m².

3. Clôtures

Dans les zones UAa et UAb :

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m (au total). Elles seront constituées :
- soit d'un mur en maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant au paysage urbain environnant ou identique aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent,
 - soit d'éléments en bois disposés horizontalement ou verticalement,
 - soit par un mur bahut de 0,80 m de hauteur maximale identique aux murs et constructions environnantes surmonté de grilles ou claire-voie et doublé ou non de haie vive.

Dans la zone UAa :

Les clôtures pourront également être constituées de haies vives adossées ou non à un grillage métallique posé sur cornières métalliques comportant ou non un muret de fondation. La hauteur totale n'excèdera pas 2 m (au total).

4. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.
- Les équipements collectifs d'intérêt général.



ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans les zones UAa et UAb :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 6,00 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation :

2 places de stationnement dans la propriété dont 1 au moins sera couverte.

Pour les constructions collectives à usage d'habitation :

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de SHON de construction avec un minimum de 2 places / logement.

Pour les logements sociaux :

Au moins 1 place de stationnement / logement.

Pour les services, les activités, les bureaux :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement sera exigée.

Pour les commerces :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30 % de la surface de vente.

Pour les restaurants et les hôtels :

Hôtels = 1 place / chambre.

Restaurants = 1 place / 5 m² de salle de restaurant.

Autres occupations du sol :

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée avec un minimum de 1 place / 100 m² de SHON.

Des emplacements pour le stationnement des deux-roues pourront être prévus dans le cas de constructions accueillant du public.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les zones UAa et UAb :

- Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres, choisis de préférence parmi les espèces locales.
- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.



- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.
- Les surfaces libres pourront avantageusement être traitées en jardin.
- Les espaces libres de constructions représenteront au moins 40 % de la superficie du terrain.
- Les aires de stationnement collectives seront plantées à raison d'1 sujet / 50 m² de surface affectée au stationnement.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans la zone UAa :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,70.

Dans la zone UAb :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.
- Les équipements collectifs d'intérêt général.



ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux formes contemporaines des extensions de la commune.

Elle se caractérise par :

- une densité du bâti moins importante que dans les zones UA,
- des implantations en retrait des voies,
- un tissu plus aéré,
- des cœurs d'îlots ouverts et peu denses,
- des formes pavillonnaires parfois organisées autour de voies de desserte en cœur d'îlot.

Un secteur UBa correspond au nouveau quartier des Allées de l'Aunaie.

DESTINATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir prioritairement de l'habitat sous forme pavillonnaire, mais également les services et activités complémentaires et compatibles avec ceux-ci.

Les formes urbaines seront mises en valeur notamment grâce à une protection des cœurs d'îlots.



ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En matière d'activités, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :

- les bâtiments à vocation industrielle ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage ;
- les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement qui auraient un caractère, une utilisation ou une vocation ayant un impact sur l'environnement, la tranquillité et la sécurité des paysages, des biens et des personnes, sauf conditions particulières ;
- les entrepôts ;
- les constructions à usage de commerces sauf conditions particulières ;
- les constructions à usage de bureaux.

En matière d'activités, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :

- de bâtiments à vocation industrielle ;
- de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage ;
- les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les salles de spectacles et les salles de bals qui ne présentent pas d'intérêt général ;
- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

En matière d'installations et de travaux divers :

- La réalisation de pylônes, d'ouvrage de transport d'énergie et d'ondes de communication ou de télécommunication aériens ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, des ordures ménagères ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol et remblaiements ;
- Les aires de stationnement qui ne sont pas ouvertes au public, aux habitants de la zone ou aux usagers des services et occupations du sol admises en zone UB.

Dans les zones de dangers très graves le long des canalisations de transports de gaz repérées aux documents graphiques et non protégées, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public (catégories 1, 2 et 3 du R123.19 du code de la construction et de l'habitation) ou susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Dans les zones de dangers graves, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public (catégories 1, 2 et 3 du R123.19 du code de la construction et de l'habitation)

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à condition qu'elles aient un usage dominant d'habitation ;
- La reconstruction d'aspect et de SHON identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité ;
- Les constructions à usage de commerces à condition que la SHON totale, y compris pour les annexes, les entrepôts et les extensions, soit inférieure à 200 m².
- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec l'environnement du village et qu'elles n'engendrent pas de nuisances significatives pour le voisinage.

ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou privée, ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner.



ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.
- En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée.
- En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, c'est-à-dire de réseaux séparatifs, les réseaux sur le terrain d'assiette du projet, devront être également séparatifs.
- Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée.
- Des systèmes de rétention à la parcelle pourront être demandés en cas de besoin.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions principales nouvelles à usage d'habitation, les garages et les annexes, devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement existant ou futur de la voirie.
- En bordure de la RD636, les constructions devront être implantées à au moins 7 m de l'alignement de la voirie existante ou future.
- le long du chemin de Praslin, un secteur d'implantation des constructions nouvelles est défini depuis l'alignement de la voirie est reporté aux documents graphiques. Les annexes et les abris de jardin pourront être implantés au-delà de cette bande constructible.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.
- Les équipements collectifs d'intérêt général.



ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En UB :

- Les constructions principales nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes et les garages pourront être implantés :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait :
 - d'au moins 6,00 mètres si la façade comporte des baies, mesurés au droit des baies ;
 - d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

En UBa :

- Les constructions principales nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes et les garages pourront être implantés :

- soit sur une ou plusieurs limites séparative,
- soit en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

- Les abris de jardin seront implantés sur une limite séparative latérale seulement.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les constructions nouvelles qui sont implantées dans la continuité des constructions existantes sur les fonds parcelaires mitoyens (création d'un front bâti régulier, par exemple) pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les garages et les annexes pourront être implantées dans la continuité de la construction principale ou en retrait d'au moins 5 m sur une même unité foncière.

- Les abris de jardin devront être implantés en retrait d'au moins 10 m de la constructions principale, des annexes ou des garages et des extensions admises sur un même unité foncière.

EXEMPTIONS :

- Les extensions.
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

EN UB :

L'emprise au sol maximum des constructions admises (constructions principales, extensions, annexes) ne peut excéder 25 % de la surface de l'unité foncière.

- L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 35 m².

EN UBa :

- L'emprise au sol maximum des constructions admises (construction principale, extensions, annexes et garages) ne peut excéder 40 % de l'unité foncière.

- L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 35 m².

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.
- Les équipements collectifs d'intérêt général.



ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En UB :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation devra respecter les règles suivantes :
 - la hauteur maximale de la façade sera inférieure à 7 m (la hauteur de façade correspond à la différence verticale entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de l'égout ou de l'acrotère) ;
 - le nombre de niveaux habitables devra être inférieur à 2 : soit R+c, soit R+1.
- Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions nouvelles ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au dessus du niveau du sol naturel.
- Pour les garages, les annexes et les abris de jardin qui sont dans la continuité de la construction principale, la hauteur maximale autorisée doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale.
- La hauteur maximale autorisée pour les garages, les annexes et les abris de jardin qui sont séparés de la construction principale est de 5 m au faîtage.

En UBa :

- La hauteur maximale autorisée pour les constructions principales est de 10 m au faîtage.
- Pour les garages, les annexes et les abris de jardin qui sont dans la continuité de la construction principale, la hauteur maximale autorisée doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale.
- La hauteur maximale autorisée pour les garages, les annexes et les abris de jardin qui sont séparés de la construction principale est de 5 m au faîtage.
- Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions nouvelles ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au dessus du niveau du sol naturel.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- L'aspect esthétique des constructions nouvelles, ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

1. Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Le versant des pentes de toit pourra être compris entre 35 et 45°, et ne comportera aucun débord sur les pignons, à l'exception des extensions en produits verriers de type véranda, pour lesquelles des pentes différentes pourront être admises.
- Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.
- L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, ou par des châssis de toit, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.
- Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres seront couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.
- Les ouvertures et fenêtres de toit de type châssis oscillo basculant ou oscillo battant sont interdites sur les pans de toitures en façade sur rue.
- Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes en bois à usage d'abri de jardin, d'une superficie n'excédant pas 15 m² et d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres ainsi que pour les extensions en produits verriers de type véranda.

2. Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.



- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les matériaux naturels tels que le bois sont fortement conseillés pour le parement ou la construction des abris de jardin au sens du présent règlement, à savoir d'une hauteur inférieure ou égale à 5 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 35 m².

3. Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit de haies vives,
- soit de haies vives adossées ou non à un grillage métallique posé sur cornières métalliques comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excèdera pas 2 m (au total),
- soit d'éléments en bois disposés horizontalement ou verticalement d'une hauteur totale maximale de 2 m (au total),
- soit d'un mur bahut de 0,80 m de hauteur maximale surmonté de grilles ou claire-voie. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 m (au total).

4. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UB 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

En UBa : Les rampes d'accès aux garages en sous-sols sont interdites en façade avant des constructions principales.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 6,00 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement dans la propriété dont 1 au moins sera couverte.

Des emplacements pour le stationnement des deux-roues pourront être prévus dans le cas de constructions accueillant du public.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres, choisis de préférence parmi les espèces locales.
- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.



- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.
- Les surfaces libres pourront avantageusement être traitées en jardin.
- Les espaces libres de constructions représenteront au moins 40 % de la superficie du terrain.
- Les aires de stationnement collectives seront plantées à raison d'1 sujet / 50 m² de surface affectée au stationnement.

EXEMPTIONS :

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général.*

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

En UB : Le coefficient d'occupation des sols est de 0,25 pour toutes les constructions.

En UBa : Le coefficient d'occupation des sols est de 0,35 pour toutes les constructions.

EXEMPTIONS :

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général.*



Commune de SAINT-GERMAIN-LAXIS
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

ZONE UC



ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'ensemble constitué par le Logis et des ensembles de bâtis de tradition agricole à proximité immédiate du centre bourg ancien et de l'Eglise.

Elle se compose de la zone UC proprement dite dans laquelle les constructions neuves sont interdites et qui n'admet pas on plus les usages agricoles ; et de la zone UCa qui reconnaît les usages agricoles des constructions existantes.

Elle se caractérise par :

- une densité du bâti moins importante que dans les zones UB,
- des bâtiments nombreux et de grandes dimensions,
- un besoin d'évolution du bâti existant.

DESTINATION DE LA ZONE

Ces zones sont destinées à recevoir prioritairement de l'habitat sous forme pavillonnaire, mais également les services et activités complémentaires et compatibles avec ceux-ci, sous des formes peu denses.



ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans les zones UC et UCa :

En matière d'activités, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :

- de bâtiments à vocation industrielle ;
- les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement sauf les activités agricoles.

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les installations pouvant apporter des nuisances sonores permanentes, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

En matière d'installations et de travaux divers :

- La réalisation de pylônes, d'ouvrage de transport d'énergie et d'ondes de communication ou de télécommunication aériens ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, des ordures ménagères ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol et remblaiements ;
- Les aires de stationnement qui ne sont pas ouvertes au public, aux habitants de la zone ou aux usagers des services et occupations du sol admises en zone UC.

Plus particulièrement dans les zones UC :

En matière d'activités, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :

- de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Plus particulièrement dans les zones UC :

- Seules sont autorisées les extensions et les annexes des constructions principales dont la SHON ne dépasse pas 20 % de la SHON des constructions principales existantes avant la date d'approbation du PLU ;
- Les garages sous réserve qu'ils ne dépassent pas 25 m² d'emprise au sol et une hauteur au faîtage de R+combles ;
- Les abris de jardin sous réserve qu'ils ne dépassent pas 15 m² d'emprise au sol et une hauteur au faîtage de 3 m ;
- Les travaux de mise aux normes sanitaires et de confort concernant les constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent règlement ;
- La reconstruction d'aspect et de SHON identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles UC 5 à UC 14 ;
- Les constructions à vocation commerciales ou de services, ainsi que leurs extensions ;
- La réutilisation et la reconversion et le changement d'affectation des bâtiments existants sous réserve que les normes d'hygiène, de confort et d'usage des locaux soient respectées et mises en place si nécessaire ;
- Les constructions et les aménagements à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Plus particulièrement dans les zones UCa :

- La réutilisation des bâtiments existants sous réserve qu'ils conservent une unité d'aspect et de forme ;
- L'extension des locaux à hauteur de 30% de leur emprise au sol.

ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Dans les zones UC et UCa :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou privée, ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner.



ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les zones UC et UCa :

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée.

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, c'est-à-dire de réseaux séparatifs, les réseaux sur le terrain d'assiette du projet, devront être également séparatifs.

Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans les zones UC et UCa :

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les zones UC et UCa :

Les extensions et les annexes nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement existant ou futur de la voirie, ou dans l'alignement de la façade existante, si celle-ci ne respecte pas le recul préconisé.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.
- Les équipements collectifs d'intérêt général.



ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones UC et UCa :

Les extensions et les annexes nouvelles pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait :
 - d'au moins 6,00 mètres si la façade comporte des baies, mesurés au droit des baies ;
 - d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les constructions nouvelles qui sont implantées dans la continuité des constructions existantes sur les fonds parcelaires mitoyens (création d'un front bâti régulier, par exemple) pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- Les garages et les abris de jardin.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans les zones UC et UCa :

- Les annexes et les garages pourront être implantés dans la continuité ou à au moins 8 m les uns des autres sur une même unité foncière.
- Les abris de jardin devront être implantés en retrait de 8 m de toute construction.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones UC et UCa :

- L'emprise au sol des garages est limitée à 30 m².
- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 35 m².

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones UC et UCa :

- La hauteur maximale des extensions autorisées est celle de la construction à laquelle elle se raccroche.
- Le niveau bas des rez-de-chaussée des extensions, des garages, des abris de jardin et des annexes nouvelles ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au dessus du niveau du sol naturel.
- La hauteur faitage des garages est de R+combles.
- La hauteur maximale des annexes et des abris de jardin est de 5 m au faitage.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.



ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans les zones UC et UCa :

- L'aspect esthétique des constructions nouvelles, ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

1. Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Le versant des pentes de toit sera compris entre 35 et 45°, et ne comportera aucun débord sur les pignons, à l'exception des extensions en produits verriers de type véranda, pour lesquelles des pentes différentes pourront être admises.
- Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.
- L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, ou par des châssis de toit, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.
- Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres seront couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.
- Les ouvertures et fenêtres de toit de type châssis oscillo basculant ou oscillo battant sont interdites sur les pans de toitures en façade sur rue.
- Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes en bois à usage d'abri de jardin, d'une superficie n'excédant pas 15 m² et d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres ainsi que pour les extensions en produits verriers de type véranda, ainsi que pour la reconstruction des locaux à usage agricole.

2. Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les matériaux naturels tels que le bois sont fortement conseillés pour le parement ou la construction des abris de jardin au sens du présent règlement, à savoir d'une hauteur inférieure ou égale à 5 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 35 m².

3

. Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit de haies vives,
- soit de haies vives adossées ou non à un grillage métallique posé sur cornières métalliques comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excèdera pas 2 m (au total),
- soit d'éléments en bois disposés horizontalement ou verticalement d'une hauteur totale maximale de 2 m (au total),
- soit d'un mur bahut de 0,80 m de hauteur maximale surmonté de grilles ou claire-voie. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 m (au total).

4. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.



ARTICLE UC 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans les zones UC et UCa :

Lors de tout aménagement ou extension de la construction principale ou de transformation de locaux, des aires de stationnement pourront être exigées et devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 6,00 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement dans la propriété.

Pour les extensions des constructions à usage d'équipements :

5% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

Des emplacements pour le stationnement des deux-roues pourront être prévus dans le cas de constructions accueillant du public.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les zones UC et UCa :

- Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres, choisis de préférence parmi les espèces locales.
- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.
- Les surfaces libres pourront avantagement être traitées en jardin.
- Les aires de stationnement collectives nouvellement aménagées seront plantées à raison d'1 sujet / 50 m² de surface affectée au stationnement.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans les zones UC et UCa :

Non réglementé.



ZONE UI

*CARACTERE
DE LA ZONE*

Cette zone correspond à la zone d'activités artisanales des Prés d'Andy au Nord-Est du centre bourg.

*DESTINATION
DE LA ZONE*

Cette zone est destinée à recevoir prioritairement des activités économiques telles que de l'industrie, des entrepôts et bureaux.



ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les dépôts de toute nature à l'air libre ou enfouis pouvant générer des nuisances ou des risques, sauf conditions particulières ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes, les locaux temporaires et les constructions précaires de type « bungalow » ou construction modulaire qui ne soit pas liés au bon déroulement des travaux pour les constructions autorisées ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou d'équipements publics ou au travaux de construction ;
- Les constructions à usage d'habitation sauf conditions particulières définies à l'article Ui 2 ;
- Les installations classées en dehors des conditions particulières.

Dans les zones de dangers très graves le long des canalisations de transports de gaz repérées aux documents graphiques et non protégées, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public (catégories 1, 2 et 3 du R123.19 du code de la construction et de l'habitation) ou susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Dans les zones de dangers graves, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public (catégories 1, 2 et 3 du R123.19 du code de la construction et de l'habitation)

ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les dépôts et stockage de matériaux s'ils correspondent à une activité exercée dans la zone sous réserve qu'ils soient isolés de l'espace public par un ou des écrans de verdure et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 % de la superficie de la parcelle ;
- Les constructions à usage de bureaux, d'artisanat et de services ;
- Les constructions à usage d'artisanat ou de commerces ;
- L'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'industrie et d'activités existantes avant l'approbation du PLU ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition de n'entraîner aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux autorisés, sous réserve que ledit logement soit attenant à la construction principale autorisée ;
- La reconstruction d'aspect et de SHON identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles UI 5 à UI 14.
- Les constructions à usage industriel.

ARTICLE UI 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou privée, ouverte à la circulation automobile.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner.
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- Les accès particuliers à partir de la RD636 sont interdits.



ARTICLE UI 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

En cas de construction avec sous-sols, l'installation d'un clapet anti-refoulement est obligatoire.

Si les caractéristiques techniques de réseaux d'assainissement ne permettent pas le raccordement gravitaire des sous-sols, des aménagements spéciaux devront être prévus : pompe de relevage...

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, un dispositif d'assainissement individuel réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics compétents, sera admis. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès sa réalisation ou son amélioration.

- L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Mais des techniques alternatives de rétention à la parcelle pourront être utilisées.
- En l'absence de ce réseau public, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle.
- Les normes de débits de rejet sont précisées dans les annexes sanitaires.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation d'activité, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE UI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles et les extensions pourront être, dans la mesure du possible, implantées en retrait d'au moins 2,5 m de l'alignement de la voirie.

La nouvelle construction ou l'extension d'un bâtiment pourra se faire dans le prolongement du bâtiment existant.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.



ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions et les annexes nouvelles pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait :
 - d'au moins 6,00 mètres si la façade comporte des baies, mesurés au droit des baies ;
 - d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

La construction de locaux techniques ne dépassant pas 3 m de hauteur au faîtage et ne dépassant pas une longueur de 12 m pourra être implantée en limites séparatives.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

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

Les constructions autorisées sur une même propriété devront être séparées les unes des autres :

- d'au moins 8,00 mètres si la façade comporte des baies, mesurés au droit des baies ;
- d'au moins 4,00 mètres dans les cas contraires.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions autorisées (les constructions principales, les extensions et les annexes) ne peut excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 12 m au faîtage.
- Le niveau bas des rez-de-chaussée des extensions et des annexes nouvelles ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au dessus du niveau du sol naturel.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées doit respecter les dispositions de l'article UB 10 du présent règlement de PLU.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.
- Les équipements collectifs d'intérêt général.



ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les bâtiments et annexes autorisés présenteront une architecture simple et soignée.
- Les différentes faces et façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres ou plantés.

CLOTURES :

- Sur rue s'il est fait usage de clôture, celle-ci pourra être simple, sobre et de teinte discrète.
- Sa hauteur sera limitée à 2,00 m.
- En limite séparative, les clôtures seront doublées d'une haie vive.
- Les clôtures constituées par exemple de poteaux et plaques préfabriquées en béton sont interdites, sauf si elles ne comportent qu'une seule plaque béton au sol, n'excédant par 0.40 m de hauteur.
- Pour les habitations éventuelles projetées dans cette zone, les prescriptions imposables concernant l'aspect extérieur sont celles définies à l'article UB 11 du règlement de la zone UB.

EXCEPTIONS :

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général.*

ARTICLE UI 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5 % des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Les besoins en places de stationnement devront correspondre aux différents types d'activités autorisés.
- Lors de leur réalisation en bordure de voie, ou visible depuis des voies proches et / ou adjacentes, les aires de stationnement tels que les parcs de stationnement ou les parking devront être masqués par un écran végétal composé d'essences locales.
- Les aires et parcs de stationnement ou les parking devront se conformer aux règles en vigueur en termes de nombre de places, d'organisation des circulations, de sécurité et de paysagement.
- En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m
Largeur : 2,50 m
Dégagement : 6,00 m
Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- Pour les extensions des constructions à usage d'habitation :
2 places de stationnement dans la propriété dont 1 au moins sera couverte.
- Pour les extensions des constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales :
40% de la SHON sera affectée au stationnement.

Des emplacements pour le stationnement des deux-roues pourront être prévus dans le cas de constructions accueillant du public.

EXEMPTIONS :

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général.*



ARTICLE UI 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Obligations de planter :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en espèce.
- Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.
- Les aires de stationnement collectives nouvellement aménagées seront plantées à raison d'1 sujet / 50 m² de surface affectée au stationnement.

EXCEPTIONS :

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général.*

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.



TITRE III:

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES

A URBANISER



Commune de SAINT-GERMAIN-LAXIS
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT



ZONE AUI

CARACTERE

DE LA ZONE

Cette zone correspond à une zone à urbaniser dans les prochaines années.

Il s'agit d'un ensemble de terrains devant accueillir des constructions à usage d'activités artisanales principalement.

DESTINATION

DE LA ZONE

Cette zone devra être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une modification du présent dossier de PLU et de la réalisation d'un projet global sur l'ensemble de la zone AUI.

- La Zone AUI est située au Nord-Est du centre bourg.
- La zone AUI constitue un ensemble à urbaniser dans sa globalité en suivant le principe de mixité des typologies bâties.
- L'ensemble de la Zone AUI est ouvert à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU. C'est-à-dire qu'il n'est en aucun cas nécessaire de prescrire une procédure de transformation du dossier de PLU.
- L'ensemble des terrains n'est pas desservi par les différents réseaux : ces derniers seront réalisés au fur et à mesure de l'aménagement de la zone AUI.



ARTICLE AUI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les dépôts de toute nature à l'air libre ou enfouis pouvant générer des nuisances ou des risques, sauf conditions particulières ;
 - Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
 - Les carrières et extraction de matériaux ;
 - Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes, les locaux temporaires et les constructions précaires de type « bungalow » ou construction modulaire qui ne soit pas liés au bon déroulement des travaux pour les constructions autorisées ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou d'équipements publics ou aux travaux de construction ;
 - Les constructions à usage d'habitation quelque soient son usage, sa forme et/ou son type, sauf conditions particulières ;
 - Les installations classées en dehors des conditions particulières ;
 - L'hébergement hôtelier.
- **Dans les zones de dangers très graves** le long des canalisations de transports de gaz repérées aux documents graphiques et non protégées, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public (catégories 1, 2 et 3 du R123.19 du code de la construction et de l'habitation) ou susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
 - **Dans les zones de dangers graves**, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public (catégories 1, 2 et 3 du R123.19 du code de la construction et de l'habitation)

ARTICLE AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les dépôts et stockage de matériaux s'ils correspondent à une activité exercée dans la zone sous réserve qu'ils soient isolés de l'espace public par un ou des écrans de verdure et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 % de la superficie de la parcelle ;
- Les constructions à usage de bureaux, d'artisanat et de services ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition de n'entraîner aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- La reconstruction d'aspect et de SHON identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles AUI 5 à AUI 14 ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Une seule construction à usage de logement à condition qu'elle soit intégrée à l'un des bâtiments admis, seulement si elle est destinée à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des entreprises.

ARTICLE AUI 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou privée, ouverte à la circulation automobile.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner.
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- Elles devront présenter une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures, avec une largeur au moins égale à 7 mètres.



ARTICLE AUI 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

En cas de construction avec sous-sols, l'installation d'un clapet anti-refoulement est obligatoire.

Si les caractéristiques techniques de réseaux d'assainissement ne permettent pas le raccordement gravitaire des sous-sols, des aménagements spéciaux devront être prévus : pompe de relevage...

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Mais des techniques alternatives de rétention à la parcelle pourront être utilisées.
- En l'absence de ce réseau public, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle.
- Les débits de rejet ne devront pas excéder 15l/s. ha pour une occurrence de 10 ans.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation d'activité, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

3. Réseaux divers

- Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

- Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE AUI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles et les extensions pourront être, dans la mesure du possible, implantées en retrait d'au moins 6 m de l'alignement de la voirie.

La nouvelle construction ou l'extension d'un bâtiment pourra se faire dans le prolongement du bâtiment existant.

Le long de la RD636 (route de Meaux), les constructions ne pourront pas être implantées dans une bande de 75 m à compter de l'axe de la voie.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.



ARTICLE AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, les extensions et les annexes nouvelles pourront être implantées :

- soit sur une limite séparative ;
- soit en retrait :
 - d'au moins 6,00 mètres si la façade comporte des baies mesurés au droit des baies ;
 - d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

EXEMPTIONS :

- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions autorisées sur une même propriété devront être séparées les unes des autres :

- d'au moins 8,00 mètres si la façade comporte des baies mesurés au droit des baies ;
- d'au moins 4,00 mètres dans les cas contraires.

EXEMPTIONS :

- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE AUI 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions autorisées (les constructions principales, les extensions et les annexes) ne peut excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.

EXEMPTIONS :

- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE AUI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 13 m au faîtage.
- Le niveau bas des rez-de-chaussée des extensions et des annexes nouvelles ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au dessus du niveau du sol naturel.

EXEMPTIONS :

- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les bâtiments et annexes autorisés présenteront une architecture simple et soignée.
- Les différentes faces et façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres ou plantés.

CLOTURES :

- Les clôtures seront constituées de grilles ou de panneaux rigides à maille rectangulaire.
- Sa hauteur sera limitée à 2,00 m au total.
- En limite séparative, les clôtures seront doublées d'une haie vive.
- Les clôtures constituées par exemple de poteaux et plaques préfabriquées en béton sont interdites, sauf si elles ne comportent qu'une seule plaque béton au sol, n'excédant par 0.40 m de hauteur.

EXCEPTIONS :

- Les équipements collectifs d'intérêt général.



ARTICLE AUI 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5 % des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- Les aires et parcs de stationnement ou les parking devront se conformer aux règles en vigueur en termes de nombre de places, d'organisation des circulations, de sécurité et de paysagement.
- Les opérations de changement et de déchargement des véhicules se feront à l'intérieur de la propriété.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- Bureaux, services, industrie :
1 place / 30m² de SHON
- Ateliers, stockage :
1 place /100 m² de SHON

Des emplacements pour le stationnement des deux-roues pourront être prévus dans le cas de constructions accueillant du public.

EXEMPTIONS :

- *Les équipements collectifs d'intérêt général.*

ARTICLE AUI 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Obligations de planter :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en espèce.
- Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de voiries ou de stockage doivent être plantés et engazonnés.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.
- Les aires de stationnement collectives nouvellement aménagées seront plantées à raison d'1 sujet / 50 m² de surface affectée au stationnement.

EXCEPTIONS :

- *Les équipements collectifs d'intérêt général.*

ARTICLE AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.



Commune de SAINT-GERMAIN-LAXIS
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT



TITRE IV :

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES



Commune de SAINT-GERMAIN-LAXIS
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT



ZONE N

CARACTERE

DE LA ZONE

La **zone N** correspond aux ensembles boisés et paysagers de la commune : le parc du château. Cette zone ne peut accueillir de constructions sauf pour les maisons forestières.

La **zone Na** correspond aux constructions existantes en zone naturelle. Les possibilités de construction sont réduites à des extensions modérées : le hameau de Pouilly-Gallerand fait partie de la zone Na.

La **zone Nb** correspond à la station d'épuration. Seules les extensions et les annexes liées à cet équipement sont autorisées.

La **zone NL** correspond au terrain de sport et à son extension prévue. Seuls les aménagements de loisirs et les constructions légères de loisirs sont autorisés.

DESTINATION

DE LA ZONE

Permettre une protection des secteurs naturels en zone N.

Permettre une évolution du bâti existant en zone Na.

Permettre une évolution de la station d'épuration en zone Nb.

Reconnaître l'existant et la vocation de loisirs en zone NL.



ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone N :

Toutes les constructions neuves à l'exception de celles énoncées à l'article N2.

Dans la zone Na :

En matière d'activités, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :

- de bâtiments à vocation industrielle ;
- les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les salles de spectacle et les salles de bals qui ne présentent pas d'intérêt général ;
- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

En matière d'installations et de travaux divers :

- La réalisation de pylônes, d'ouvrage de transport d'énergie et d'ondes de communication ou de télécommunication aériens ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, des ordures ménagères ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés à des aménagements paysagers et / ou liés aux aménagements, travaux et constructions autorisés ;
- Les aires de stationnement qui ne sont pas ouvertes au public, aux habitants de la zone ou aux usagers des services et occupations du sol admises en zone N.

En matière de constructions à usage d'habitation :

Toutes les constructions principales nouvelles à usage d'habitation ou de tout autre usage.

Dans la zone Nb :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Toute activité, construction, aménagement ou stockage et dépôt qui sont incompatibles avec l'activité de la station d'épuration présente sur le site.

Dans la zone NL :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Toute activité, construction, aménagement ou stockage et dépôt qui sont incompatibles avec l'activité de loisirs présente sur le site.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les défrichements soumis à autorisation dans les espaces boisés conformément à l'article L 311.1 du code forestier ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

SONT ADMIS SOUS RESERVE

- d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux ;
- de ne pas porter atteinte au milieu environnant ;
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes.

Dans la zone N :

- Les installations et constructions strictement liées aux exploitations agricoles (voir article A2 – 1) et forestières ;
- Les aménagements liés à la pédagogie, à la présentation ou à la découverte, autour de la nature des sols ou de la végétation, sous réserve du respect de l'intégrité du cadre naturel où ils seront réalisés.



- les installations nécessaires aux services publics ou ayant un caractère d'intérêt général et les habitations nécessaires à la présence de personnel de surveillance de ces installations.

Dans la zone Na :

- La reconstruction d'aspect et de SHON identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles N 5 à N 14 du présent règlement ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation qui ont pour objectif unique d'améliorer les conditions de sécurité, d'hygiène et de salubrité des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU (date à fixer) à concurrence de 30 % maximum de la SHON des constructions à usage d'habitation qui existent avant la date d'approbation du PLU ;
- Les extensions qui seront implantées dans la continuité de la construction principale existante ;
- Les extensions autorisées ne devront pas s'opposer au libre écoulement des eaux de ruissellement et d'écoulement, à la fois sur le terrain et dans un même bassin versant ;
- Le changement d'affectation des locaux existants sous réserve qu'il respecte les règles et les normes de salubrité et d'hygiène nécessaires au nouvel usage qu'il en sera fait, ou, qu'il ait pour but d'en améliorer la salubrité et l'hygiène ;
- Les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

Dans la zone Nb :

Les aménagements et les constructions et les dépôts ou stockage qui sont liés ou nécessaires au fonctionnement de la station dépuraton.

Dans la zone NL :

- Les aménagements et les constructions et les dépôts ou stockage à vocation de loisirs ;
- Les constructions légères de type vestiaires ou n'excédant pas 20 m² et qui sont liées aux pratiques sportives.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Dans les zones N, Na, Nb et NL :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité 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.
- Les caractéristiques des accès et voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les zones N, Na, Nb et NL :

Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

- Le eaux usées (eaux ménagères et eaux de vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : fosse toutes eaux, pré-filtre, épandage ou systèmes équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.



3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans les zones N, Na, Nb et NL :

Non réglementé.

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

Dans la zones N :

Les constructions autorisées pourront être à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies de manière à correspondre aux besoins du bâtiment autorisé.

Dans les zones Na, Nb et NL :

- Les extensions et les abris de jardins autorisés devront être implantés à une distance de retrait de l'alignement de la voirie au moins égale au retrait de la construction la plus proche de la voirie.
- Les extensions et les abris de jardins autorisés pourront être implantés à l'alignement de la voirie s'ils créent une continuité de façade avec les bâtiments et constructions situés sur les fonds parcelaires mitoyens.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

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

Dans la zones N :

Les constructions autorisées pourront être en retrait ou à l'alignement des limites séparatives.

Dans les zones Na, Nb et NL :

- Les extensions pourront être implantées sur au moins une limite séparative si elle est édifiée dans la continuité de la construction principale (quel que soit l'usage existant ou à venir de la construction principale).
- Les abris de jardins devront être implantés en retrait des limites séparatives.

Les constructions ne pourront pas être implantées dans une bande de :

- 100 m à compter de l'axe de l'autoroute
- 75 m à compter de l'axe de la RD 471 et de la RD636.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.



ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans la zones N :

Les constructions autorisées pourront être en retrait les unes des autres.

Dans les zones Na, Nb et NL :

- Les extensions devront être édifiées dans la continuité de la construction principale (quel que soit l'usage existant ou à venir de la construction principale).
- Les abris de jardins devront être implantés en retrait de toutes les constructions (quel qu'en soit l'usage et la surface habitable ou l'emprise au sol).

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones N, Nb et NL :

Non réglementé.

Dans les zones Na :

Les abris de jardins au sens du présent règlement ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 35 m².

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zones N :

Non réglementé.

Dans les zones Na, Nb et NL :

La hauteur maximale des extensions sera au moins égale, sinon inférieure, à la hauteur maximale de la construction principale (quel qu'en soit l'usage et la surface habitable ou l'emprise au sol).

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans les zones N, Na, Nb et NL :

Non réglementé

ARTICLE N 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans les zones N, Na, Nb et NL :

Non réglementé



ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les zones N, Na, Nb et NL :

Non réglementé

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans les zones N, Na, Nb et NL :

Non réglementé



ZONE A

*CARACTERE
DE LA ZONE*

Les zones A englobent les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

*DESTINATION
DE LA ZONE*

La zone A est destinée à promouvoir les pratiques agricoles. Ce zonage doit permettre une pérennisation de l'agriculture dans ces espaces de richesses naturelles.

Seules y seront autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et liées à l'exploitation agricole.



ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public,
 - les installations et travaux divers, au sens du Code de l'Urbanisme
 - les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles, aux services publics ou aux installations de stockage de déchets inertes et non pollués à des fins d'aménagement anti-bruit et/ou paysagers
- Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article A2 et notamment :
 - * Les activités industrielles, commerciales et artisanales
 - * Les activités de services qui ne seraient pas directement liées à l'agriculture, aux activités para-agricoles ou au « tourisme vert ».
 - * La création d'installations classées qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole
 - * Les constructions d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance.
 - * Les constructions nouvelles à usage touristique et de loisirs

Dans les zones de dangers très graves le long des canalisations de transports de gaz repérées aux documents graphiques et non protégées, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public (catégories 1, 2 et 3 du R123.19 du code de la construction et de l'habitation) ou susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Dans les zones de dangers graves, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public (catégories 1, 2 et 3 du R123.19 du code de la construction et de l'habitation)

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS : - les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L 311.1 du code forestier.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration.
- lorsqu'un projet de construction est situé à proximité des canalisations repérées aux documents graphiques, les services de GRT Gaz doivent être consultés (Région Val de Seine – Agence Ile de France Sud – 14 rue Pelloutier – Croissy Beaubourg 77435 Marne la Vallée Cédex2).

SONT ADMIS SOUS RESERVE :

- D'une bonne intégration dans l'environnement, et notamment du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux,
- De n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,

- Les constructions et installations nouvelles à condition d'être :
 - * **Liées à l'activité agricole ou à son exercice, et notamment**
 - Les constructions à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole existants ou à créer.
 - Les silos à condition de respecter la réglementation et les normes en vigueur.
- En outre, ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations, imposées dans le code rural.
- * **Nécessaires aux services publics** ou ayant un caractère d'intérêt général et les habitations nécessaires à la présence de personnel de surveillance de ces installations.
 - * **Liées au besoin de reconstruction d'aspect et de SHON identiques de bâtiments détruits après sinistre.**

Les constructions et bâtiments qui sont repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme peuvent évoluer vers des vocations d'hébergement, d'habitation et d'hébergement touristique, comme c'est le cas à Pouilly-Gallerand.



ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès et voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner.
- Les voies de desserte devront présenter une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Les eaux usées (eaux ménagères et eaux de vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : fosse toutes eaux, pré-filtre, épandage ou systèmes équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- Toute construction ne pourra être implantée à moins de 15 m de l'axe des voies.
- Si la construction nouvelle a la même vocation et le même usage qu'un autre bâtiment, construction ou local, elle pourra être implantée dans la continuité de ce bâtiment, construction ou local.

EXEMPTIONS :

Le retrait pourra être moindre pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les aménagements, reconversions et extensions de bâtiments existants qui n'entraînent pas de diminution du recul préexistant.
- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.



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

- Toute construction doit être implantée à au moins 15 mètres des limites séparatives. Cette distance est portée à au moins 5 mètres pour les constructions forestières.
- Toutefois ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999.
- Les élevages seront implantés de façon à apporter la moindre gêne pour le voisinage notamment au regard des vents dominants.

EXEMPTIONS :

- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être différente pour répondre aux commodités d'accès, d'entretien ou de fonctionnement.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation agricole du 9 Juillet 1999.
- Les serres pourront être à 5 m des habitations.

EXEMPTIONS :

- L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être différente pour répondre aux commodités d'accès, d'entretien ou de fonctionnement.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions, mesurée en tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au niveau du sol naturel avant travaux, ne peut excéder 15 mètres.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 12 m au faîtage (avec rez-de-chaussée et comble aménageable).

EXEMPTIONS :

- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants dans la limite de leur hauteur initiale avant travaux.
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics



ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les bâtiments d'exploitation, pourront être d'une teinte sombre (tels que le brun foncé, le rouge foncé, le vert foncé, etc.).

L'emploi pour ces bâtiments de matériaux tels que la tôle non pré-laquée, galvanisée ou pas, les plaques translucides sauf si elles représentent une surface inférieure à 10 % de la surface globale de la couverture, et les plaques ondulées en fibro-ciment, est interdit.

- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être à plus de 30 centimètres au-dessus du niveau du terrain naturel, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

- Pour les façades et couvertures des habitations, les prescriptions qui s'appliquent sont celles retenues à l'article UB 11 du présent règlement.

- Les clôtures autres qu'agricoles pourront être simples et sobres.

- Par exemple, pour les clôtures constituées d'éléments plans préfabriqués en béton, ajourées ou non, fixés sur poteaux rainurés, les éléments métalliques sont interdits.

ARTICLE A 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

EXEMPTIONS :

- *les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.



Commune de SAINT-GERMAIN-LAXIS
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

ZONE A



D E U X I E M E P A R T I E

ANNEXES AU PRESENT

REGLEMENT



Commune de SAINT-GERMAIN-LAXIS
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

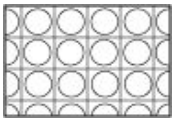
ANNEXES



TITRE V : ESPACES BOISES CLASSES

TERRAINS BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

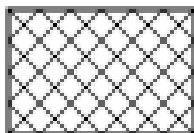
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.



TITRE VI : EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont représentés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



Trame Emplacement réservé

N°	Situation	Superficie	Références cadastrales	Zone du PLU	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire de l'emplacement réservé
1	Le Chemin de Champigny	14 945 m ²	16	NL	Équipements de loisirs légers extension du terrain de sport communal.	Commune de Saint-Germain-Laxis
2	Centre bourg / Parc du château	4 431 m ²	97	N	Aménagement d'un espace public et collectif de détente, de promenade et de loisirs : parc.	Commune de Saint-Germain-Laxis

I. DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain (article R 123-22.2° du Code de l'Urbanisme).

II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au rapport de présentation ou au présent règlement.

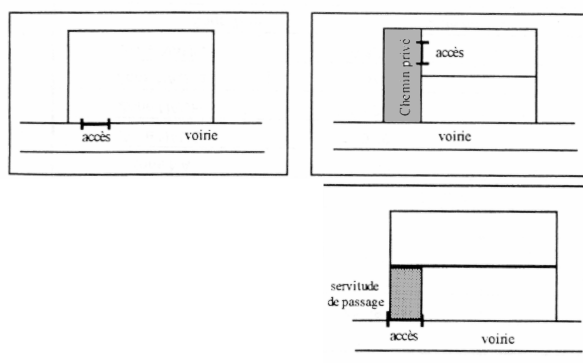
Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



TITRE VII : LEXIQUE

Abris de jardin : C'est une construction détachée de la construction principale dont l'emprise au sol inférieure ou égale à 35 m² et une hauteur inférieure ou égale à 5 m entre le terrain naturel et le faîtage.
Ils seront prioritairement en bois ou en parement bois.

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Annexe : C'est une construction détachée de la construction principale.

Alignement : C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée.

Baie : Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.)

Bardage : Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Bâtiment ou construction annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, mais non accolé à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité (garage, abri de jardin).

Bâtiment ou construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.



Chien-assis : Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Cheminements piétonniers :

Voie de largeur réduite et sommairement aménagée dont l'accès est interdit aux véhicules motorisés (sauf cas particulier de véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, selon les configurations et les équipements prévus ou existants) et destinée aux piétons.

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors œuvre pour chaque mètre carré de terrain.

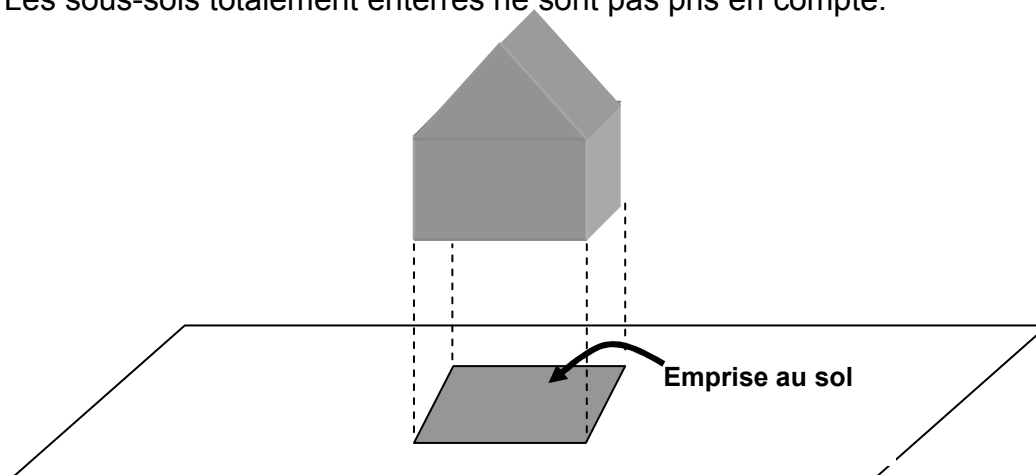
Cour : Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



Équipement collectif d'intérêt général :

Etablissement public ou privé dont la vocation est d'accueillir le public dans des conditions de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

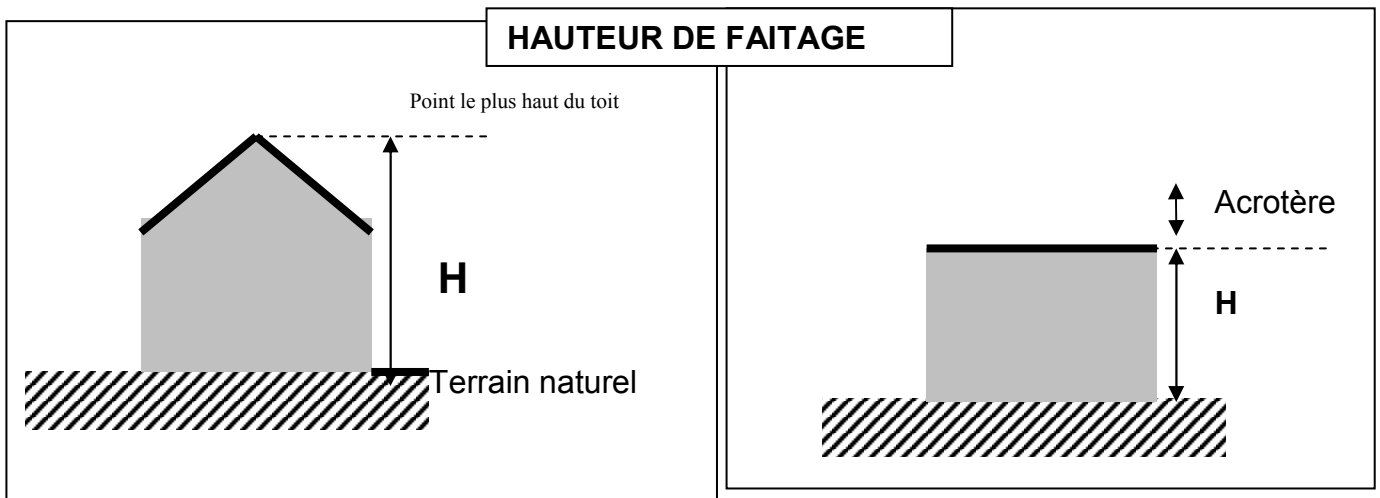
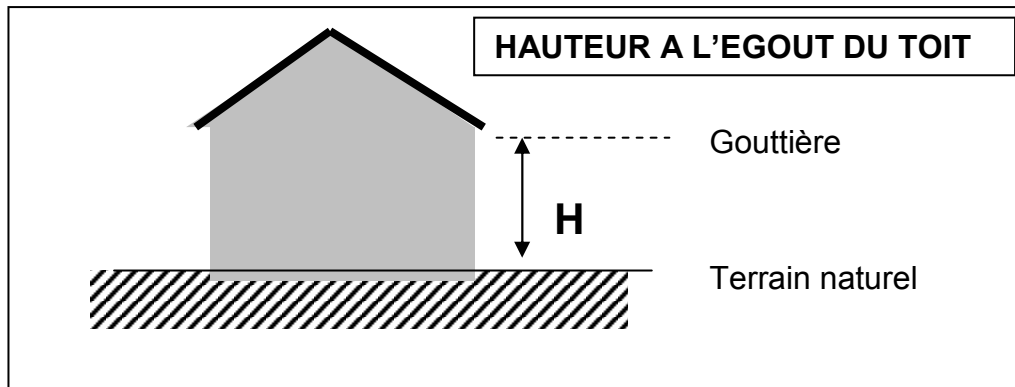
Extension : Il s'agit d'une augmentation de la SHON d'une construction. Elle se fait dans la continuité de la construction principale.



Faîtage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

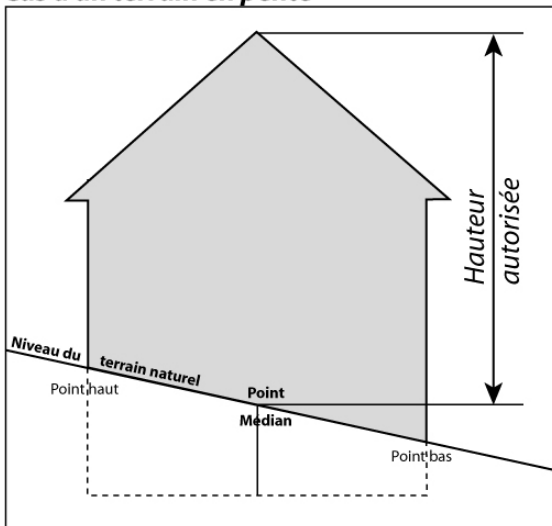
Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage.



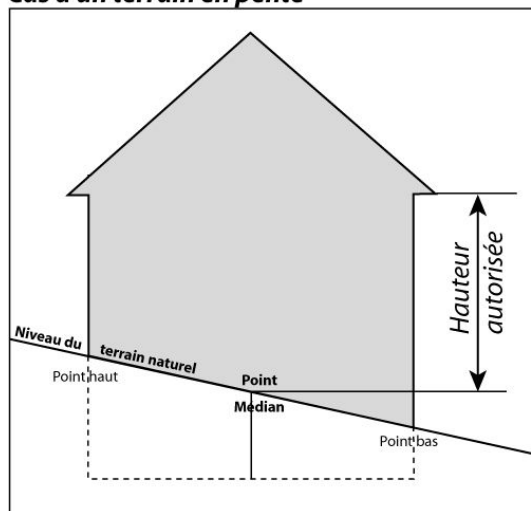
Cas d'une hauteur maximale au faîtage

Cas d'un terrain en pente



Cas d'une hauteur maximale à l'égout du toit

Cas d'un terrain en pente





Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lucarne : Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Ouvertures créant des vues directes (au sens du présent règlement)

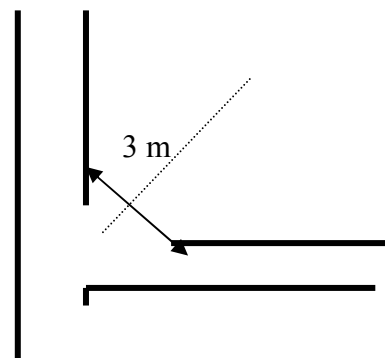
- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses
- les lucarnes
- les châssis de toit.

Les ouvertures ne créant pas de vues directes

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée.
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

Pan coupé :

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.



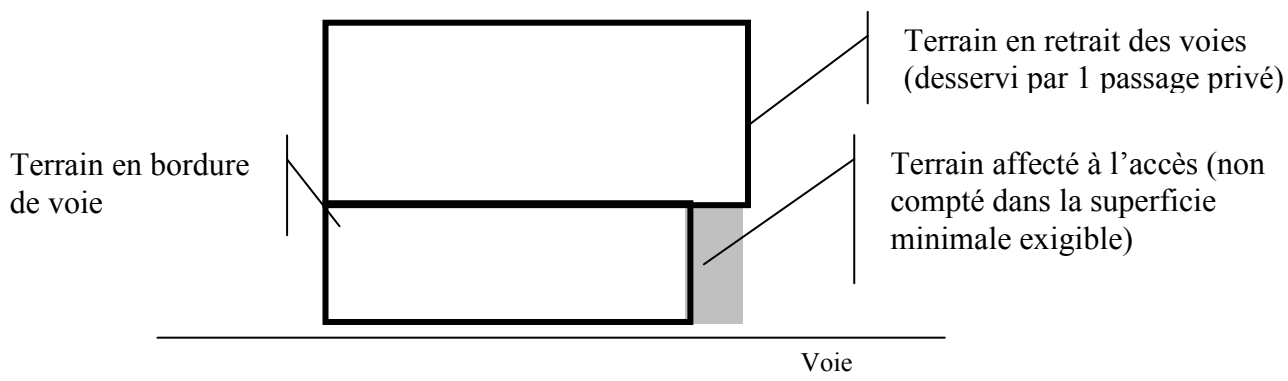
Pan de toiture : Surface plane de toiture

Plan de masse :

Plan d'un terrain faisant apparaître le projet de construction, les constructions existantes sur le site, la voie d'accès. Ce plan est coté en 3 dimensions.



Terrain situés en bordure ou en retrait des voies :



Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.