

Commune de
Saint-Germain-la-Ville

Plan Local d'Urbanisme



Règlement littéral
extrait

Modification simplifiée

MISE A DISPOSITION

Texte rouge : proposition de modification

SOMMAIRE

Pages

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	6
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA ET AUX SECTEURS UAa, UAh ET UAn	6

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Saint-Germain-la-Ville.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1. Les articles dits "d'ordre public" des règles générales d'urbanisme, mentionnés à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, à savoir :**
 - l'article R. 111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique ;
 - l'article R. 111-4 relatif à la conservation des sites ou vestiges archéologiques ;
 - l'article R. 111-15 relatif à l'environnement ;
 - l'article R. 111-21 relatif aux sites et paysages naturels et urbains.
- 2. Les dispositions d'urbanisme suivantes édictant des règles de fond relatives à l'occupation des sols et ayant leur fondement dans le Code de l'urbanisme :**
 - l'article L. 111-1-4 relatif aux entrées de ville ou de village ;
 - l'article L. 111-2 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies ;
 - l'article L. 111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiments...
- 3. Les dispositions relatives aux sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus aux articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 du Code de l'urbanisme.**
- 4. Les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.**
- 5. Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent P.L.U. dans les conditions définies aux articles L.126-1 et R.126-1 et suivants du Code de l'urbanisme.**
- 6. Les dispositions figurant en annexes au P.L.U. en application des articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme et concernant :**
 - les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
 - les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.
- 7. Les dispositions de l'article L.123-1-1**

Il est fait application sur le territoire communal de l'article L 123-1-1 du Code de l'urbanisme qui définit notamment que : si une partie d'un terrain détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain initial dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

8. Règles spécifiques aux lotissements et terrains destinés à être divisés.

En application de l'article R 123-10-1, la commune a décidé d'appliquer la règle spécifique définie à la fin du dit article. En conséquence, dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

III. DISPOSITIONS DIVERSES

Les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclarations préalables sont soumis aux articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En application de l'article R 421-12 alinéa d du code de l'urbanisme, et par délibération du conseil municipal en date du 25 mai 2009, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines

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

Le PLU comporte deux zones urbaines :

- la zone UA (village) avec ~~deux-trois~~ secteurs UAa (centre ancien), UAh (hébergement) et UAn (secteur sensible),
- la zone UY (zone d'activités).

2. Les zones à urbaniser

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

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

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

Le PLU comporte deux zones AU :

- AUH : zone à dominante habitat,
- AUY : zone à vocation d'activités composée de 2 secteurs AUYp et AUY1 (destination développement économique).

3. Les zones agricoles

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

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

La zone A comprend un secteur Ax (secteur du silo) et un secteur Aa (secteur pour la construction de bâtiments agricoles exceptées les habitations liées à l'exploitation agricole).

4. Les zones naturelles et forestières

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

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

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

La zone N comprend un secteur Nx (protection du captage) et un secteur Np (protection du patrimoine paysager).

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés),
- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement).

V. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA ET AUX SECTEURS UAa, UAh ET UAn

Définition (article R. 123-5)

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

La zone UA (village) inclut ~~trois~~ ~~deux~~ secteurs : UAa (centre ancien), UAh (hébergement) et UAn (secteur sensible). Cette zone UA délimite la zone équipée à vocation résidentielle. Elle regroupe le noyau historique de Saint-Germain-la-Ville et les zones d'extension récentes.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UA et les secteurs UAa et UAh :

- les constructions à destination d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées à l'activité agricole,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrains aménagés,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

Sont en outre interdits dans le secteur UAn :

- les constructions à destination d'habitation sauf les reconstructions à l'identique après sinistre,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- les constructions à destination de commerce,
- les constructions à destination de bureau,
- les constructions à destination de service,
- les constructions à destination d'hôtellerie-restauration,
- les équipements publics et collectifs,
- les constructions à destination d'artisanat,
- les constructions à destination d'entrepôt,

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et les ouvrages d'intérêt collectif,
- les constructions à destination agricole,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

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

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens,
- les constructions, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'artisanat, de commerce et d'entrepôt à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances (bruits, trépidations, odeurs, ...) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie qui en raison de sa configuration est la plus apte à la recevoir et où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des destinations. Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte exigées pour la défense contre l'incendie et la protection civile.
- les terrains doivent être desservis par un seul accès carrossable. Toutefois, si la façade sur rue est supérieure à 30 mètres, un deuxième accès peut être autorisé.

Voirie :

Dans toute la zone UA,

- le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les

caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

De plus dans toute la zone UA sauf le secteur UAh,

- les voies nouvelles doivent avoir au moins 6,50 mètres d'emprise.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont admises que si le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées : toute construction ou installation doit être raccordée au dispositif d'assainissement collectif.
En l'absence d'assainissement collectif, le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui, en raison de sa superficie ou de la nature du sol, ne pourrait recevoir un assainissement individuel.
- les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.
- l'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.
- eaux pluviales : pour les constructions nouvelles, l'ensemble des eaux précipitées doit être traité sur le terrain même, sauf impossibilité technique. Seules les eaux de voirie et celles issues d'ouvrages et des constructions publiques peuvent être recueillies dans le réseau collecteur ou les fossés aménagés.

Autres réseaux :

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé sauf en cas de division de terrain pour pouvoir respecter les normes de surfaces nécessaires à la réalisation d'un assainissement individuel, en l'absence d'assainissement collectif.

Pour être divisible en vue de construction, un terrain doit avoir une superficie telle que, chaque terrain déjà bâti ou non, issu de la division, ait au moins une superficie de 600 m².

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

Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

La façade sur rue peut être implantée soit en tout ou partie à l'alignement, soit observer un recul minimum de 3,50 m par rapport à l'alignement.

Dans toute la zone UA sauf le secteur UA_h,

Les constructions doivent être implantées au moins en plus grande partie dans une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement (sauf dispositions du second alinéa de l'article UA7).

Pour les constructions existantes dont l'implantation ne correspond pas à cette règle, un agrandissement dans la prolongation des façades existantes est permis à condition de se conformer aux servitudes pouvant affecter le terrain d'assiette.

De plus dans le secteur UA_a,

La réalisation d'un élément de liaison défini à l'article UA 11 est exigée lorsque la construction implantée est en recul par rapport à l'alignement et/ou lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant aux voies.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

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

Dans toute la zone UA sauf le secteur UA_h,

Les constructions doivent observer, par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de trois mètres. Pour les constructions existantes dont l'implantation ne correspond à cette règle, un agrandissement dans la prolongation des façades existantes est permis à condition de se conformer aux servitudes pouvant affecter le terrain d'assiette.

Quand il existe une construction principale implantée conformément au 3^e alinéa de l'article UA 6, une autre construction peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m comptés à partir de l'alignement. La distance de tout point de la construction le plus proche des limites séparatives latérales doit alors être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m.

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives lorsque leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut et ce dans une marge de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UAh,

Les parties de construction à vocation d'hébergement non contiguës aux limites séparatives devront être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

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

Deux constructions non contiguës, dont une au moins à destination d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementée.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures liées à la construction sont exclus du calcul de hauteur.

Dans toute la zone UA sauf le secteur UAh,

La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions à destination d'activité est limitée à 7 mètres à l'égout du toit sauf les constructions à destination agricole dont la hauteur est limitée à 10 mètres au faîtage du toit.

Dans le secteur UAh,

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Règles générales :

Les constructions et les ouvrages par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes. Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdits.

Les terrassements importants et talutages sont interdits. **La hauteur de la dalle de rez-de-chaussée doit être conforme aux cotes réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Marne ne doit pas être à plus de 0,80 mètre du niveau du terrain naturel.**

Toutes les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

Toitures et ouvertures des constructions :

Dans toute la zone UA sauf le secteur UA_h,

Les couvertures doivent s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Toute construction doit présenter au moins un pan de toiture.

Les lucarnes plus larges que hautes (chiens assis) sont interdites.

Les toitures des constructions principales à destination d'habitation doivent, sur un minimum d'au moins les 2/3 de leur emprise, avoir au moins deux pans dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°. Si une partie de la construction ne respecte pas cette règle générale, elle peut y déroger sous réserve que cette partie de la construction soit à simple rez de chaussée et qu'elle soit couverte d'au moins deux pans avec 25° de pente minimum.

De plus dans le ~~seul~~ secteur UA_a,

Pour les constructions à destination d'habitation, les ouvertures sur rue doivent être plus hautes que larges.

Dans le secteur UA_h,

Les terrasses en toiture sont autorisées à condition qu'elles ne représentent que 30 % de la couverture et que leur traitement garantisse une bonne insertion dans le site de façon à être le plus discret possible par rapport à l'environnement immédiat et lointain.

Dispositions supplémentaires pour les bâtiments d'activités :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les tôles métalliques non teintes, les plaques de fibre-ciment grises, les bardages aux couleurs contrastées sont interdits.

Les façades aveugles sur rue des bâtiments d'activités sont interdites.

Les clôtures sur rue :

Les clôtures doivent être simples et s'harmoniser en teintes, hauteur et matériaux avec celles des constructions voisines.

Les clôtures sur rue doivent présenter une hauteur inférieure à 2 mètres.

Dans le seul secteur UAa, pour préserver l'alignement minéral caractéristique du centre ancien, les clôtures sur rue sont exigées selon les conditions formulées à l'article UA 6. Ces clôtures doivent être constituées d'un muret de hauteur libre, surmonté ou non d'éléments à claire voie (le grillage pour cet élément à claire voie est admis).

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions. Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées comme suit (les surfaces de parking comprennent la desserte interne) :

- Pour les constructions à destination d'habitation : 2 places de stationnement minimum par logement. Il ne peut être exigé qu'une seule place de stationnement pour les constructions locatives financées par un prêt aidé par l'Etat.
- Pour les constructions à destination d'artisanat, commerce... le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins générés par l'activité.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec des essences locales (charme, tilleul, érables, arbres fruitiers...).

Les opérations d'aménagement qui concernent une superficie supérieure à 5000 m² de terrain ou comportant au moins 6 lots ou 6 logements doivent faire l'objet d'un ou plusieurs espaces communs végétalisés représentant une superficie d'au moins 10 % du terrain.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.