

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain



Règlement



Vu pour être annexé à la délibération du
Approuvant l'élaboration du PLU de Saint-Germain
Le Maire

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	15
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	21
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	217
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	33
CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU _A	34
CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU _B	41
CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	47
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	53
CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	54
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	61
CHAPITRE IX – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	62

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Germain.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1/ Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- À l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.102-13, les articles L.421-1 à 9, les articles R.111-2 à 20, et R.111-27.

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.

- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme. - Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L.102- 1 à 3 du Code de l'Urbanisme.

- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7 : lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

2/ En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, notamment :

- L'article L.424-1 concernant la faculté, pour une autorité compétente, de surseoir à statuer aux demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations.
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol, dans les conditions mentionnées à l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme.
Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexés au PLU.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.S.D.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis à vis d'habitations de tiers et réciproquement.
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).

3/ Les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissement datant de plus de 10 ans et qui ont fait l'objet d'une reconduction, continuent à s'appliquer.

➤ Aucune demande de reconduction n'a été demandée

4/ Par ailleurs, il est rappelé que :

- Conformément aux dispositions de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
 - inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
 - située dans le champ de visibilité d'un de ces monuments historiques,
 - située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement ;
 - Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.
- Conformément aux dispositions de l'article R.421-12 d) du Code de l'Urbanisme, la commune n'a pas soumis à déclaration préalable l'édification des clôtures (**à ce jour**)

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. pièce 3A du dossier de P.L.U.) : zones urbaines « U » (Art R.151-18) et en zones à urbaniser « AU » (Art R.151-20), zones agricoles « A » (Art R.151-22), zones naturelles et forestières « N » (Art R.151-24).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

➤ Zones urbaines

- Zone UA : zone urbaine à la morphologie bâtie ancienne, à vocation mixte
- Zone UB : zone urbaine qui accueille principalement de l'habitat au caractère pavillonnaire, à vocation mixte.
- Zone UC : zone urbaine qui accueille principalement de l'habitat au caractère pavillonnaire, à vocation mixte, située le long de la RD103
- Zone UX : zone urbaine à vocation d'activités, située le long de la RN102 au hameau de Montfleury

➤ Zones à urbaniser

A vocation principale d'habitat

- Zone AUa : zone destinée au développement de l'habitat à dominante pavillonnaire, à aménager en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation du chemin du Roure, sous forme d'une opération d'ensemble
- Zone AUb : zone destinée au renforcement du centre village, à aménager en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation, sous forme d'opérations d'ensemble
- Zone AU : zone à urbaniser à vocation de logement, située en entrée est du Village, à aménager en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation de la Malaoucine, sous réserve de l'aménagement d'un carrefour sécurisé sur la RD103 (fermée à l'urbanisation).

➤ Zones agricoles

- Zone A : zone de protection des activités agricoles et des terres en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.
Dont les secteurs Ai : secteur agricole inconstructible du fait des risques d'inondation.
 Ap : secteur agricole protégé pour des raisons paysagères ; les constructions sont liées à la proximité du siège d'exploitation

➤ Zones naturelles

- Zone N : zone de protection des terrains naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.
Dont les secteurs Np : Secteur naturel protégé des Gras (ZNIEFF et Natura 2000) - inconstructible
 Ntl : Secteur naturel où l'activité de tourisme et loisir (camping) est autorisée

ARTICLE 4 – INDICATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES INDIQUEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

1/ Les emplacements réservés pour voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou modifier (L.151-41-1°)

Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires noires et un numéro d'ordre.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents annexes intitulés « Servitudes d'urbanisme particulières », avec

leur destination et leur bénéficiaire.

2/ Les secteurs identifiés en vue de la mixité sociale de l'habitat (L.151-15 du Code de l'Urbanisme)

Conformément aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, des secteurs sont identifiés au document graphique, par une trame particulière, en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

ARTICLE 5 – ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

En application de l'arrêté préfectoral n°2011362-0007 du 23/12/2011, la RN102 est classée en tant que voie bruyante, en catégorie 3, avec une largeur affectée de 100 m de part d'autre de la voie.

Lorsque des constructions nouvelles sont situées dans ces zones de bruit, figurant en pièce annexe du PLU, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient mises en œuvre les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement et de santé contre le bruit extérieur (décrets du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996, arrêtés du 25 avril 2003).

ARTICLE 6 – SEISME

Les décrets n°2010- 1254 et 1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français a modifié, de façon conséquente, le zonage sismique de la France.

La nouvelle classification classe la commune en **zone de sismicité 3 (aléa modéré)**.

ARTICLE 7 – ADAPTATIONS MINEURES

Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme - Extrait

Les règles et servitudes définies par le présent 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.152-4 du Code de l'Urbanisme

Des dérogations sont encore possibles pour permettre :

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont définies conformément à l'article R.151-18 du CU.

Elles se déclinent en zones	UA
	UB
	UC
	UX

Ces zones englobent les parties déjà urbanisées, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond aux espaces urbains agglomérés qui se caractérisent par un bâti dense et ancien, généralement construit en ordre continu ou semi-continu et où s'intercalent quelques constructions plus récentes de type pavillonnaire. La zone UA englobe ainsi le Village de Saint-Germain et le hameau des Chazes, qui forment des ensembles traditionnels de qualité. Au côté de l'habitat, ces secteurs pourront accueillir des équipements, services et activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat et le caractère des lieux.

ARTICLE UA 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'activités industrielles, les entrepôts,
- L'implantation des bâtiments concernés par le régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toute nature.

Article UA 2 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

▪ **Enjeux sanitaires liés à l'assainissement**

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement au titre de la trame sanitaire, les constructions nouvelles ne seront autorisées qu'après signature de l'ordre de service pour la réalisation de travaux de mise en conformité de la station d'épuration existante ou de construction d'une nouvelle station d'épuration et après réalisation d'actions de mise en conformité du réseau d'assainissement desservant les secteurs concernés. Cette prescription ne concerne pas les travaux d'extension, création d'annexes et aménagements des bâtiments existants. Ne sont pas non plus concernés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires aux équipements publics et d'intérêt général.

▪ **En UA sont admis :**

- Les destinations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, à condition qu'elles ne figurent pas à l'article 1, et qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables par le voisinage
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - qu'ils soient nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
 - que la construction éventuelle s'adapte au terrain naturel.
- Les bâtiments annexes isolés.

▪ **Prise en compte du risque inondation :**

Un recul suffisant des constructions doit être respecté par rapport aux ruisseaux, fossés et talwegs existants assurant l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

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

3.2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La voie de desserte permet l'accès des services de secours contre l'incendie, à savoir : 3 mètres de large avec surlargeur dans les virages, pente inférieure à 15%, hauteur libre 3.50 mètres

3.3. Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2.- Assainissement

a) Eaux Usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'imperméabilisation supplémentaires des parcelles, les eaux pluviales des parcelles doit faire l'objet d'une rétention à la parcelle.

c) Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

4.3. - Techniques alternatives

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront être le moins visibles possible depuis l'espace public. En cas de réutilisation de ces eaux au sein de l'habitation, le service communal et le service gestionnaire du réseau d'eau doivent en être informés.

4.4. – Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité et à la sécurité des déplacements.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

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

6.1 Conditions de mesure

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 mètre, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

6.2 Les nouvelles constructions hors annexes isolées doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.3 Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée pour des motifs urbains et architecturaux :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots,

- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant du cadre bâti, paysager, environnemental existant.

6.4 Exceptions :

- dans le cas d'équipements ou de bâtiments publics, des dispositions différentes pourront être admises.

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

7.1 Conditions de mesure

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 mètre, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

7.2 Règles générales

- a) Les **nouvelles constructions** hors annexes isolées doivent être édifiées :
 - Sur les deux limites séparatives
 - Un retrait est autorisé en cas d'impossibilité liée à une construction existante sur la parcelle voisine. Dans ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait maximum de 4 mètres.
 - Les **annexes isolées** de la construction existante doivent être implantées soit sur au moins une limite séparative, soit à l'alignement du domaine public.
- b) Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum, rebord compris, de la limite séparative

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

Article non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 Règle

La hauteur des constructions principales :

- La hauteur maximum des constructions est de 12 (douze) mètres au point le plus haut. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.
- En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum des constructions est de 10 (dix) mètres au point le plus haut.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.

10.3 Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans une limite de 10%,
- en cas de reconstruction de bâtiments existants dépassant déjà cette limite.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dispositions générales

a) **Rappels :**

L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme s'applique :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur

situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
La création de volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.

c) Dans l'ensemble de la zone, les restaurations et extensions du bâti ancien devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes, les ouvertures, ... Les éléments ornementaux de la façade devront être conservés : marquises, auvents, passes de toit, lambrequins, jambes de force, ...

d) Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans une expression contemporaine et avec une simplicité volumétrique.
- Les constructions en rondins et madriers sont interdites.

11.2 Dispositions particulières

a) Les constructions y compris leurs extensions et aménagements devront respecter les principes suivants :

- Façades :

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades privilégieront un ordonnancement (rythme, proportions) des ouvertures. Les volets seront de préférence en bois. L'unité de couleur des menuiseries extérieures est obligatoire.
- Les imitations de matériaux ainsi que tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région tel que les chapiteaux, balustres sont interdites.
- les façades enduites le seront avec une finition talochée ou grattée, par un badigeon de chaux,
- si le matériau et sa mise en œuvre sont de qualité suffisante, ils pourront rester apparents (pierre appareillée ou moellons d'origine locale, brique, bois, verre, béton brut ...). En cas de façades laissées en pierres apparentes, le mortier utilisé pour les joints sera de chaux, et d'une couleur ne créant pas de contraste avec la pierre. Les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits.
- sont de préférence à proscrire : les bardages métalliques, le PVC et les baguettes d'angles.

- Cas des extensions, des vérandas :

- Harmoniser les extensions avec le bâti existant : dans les proportions, les formes, les pentes de toiture, les matériaux et les couleurs ou faire appel à une architecture contemporaine s'inscrivant dans l'harmonie de la construction.
- Si l'extension est dotée d'un toit à un ou deux pans, alors les matériaux de couverture seront les mêmes que ceux de la toiture du volume principal, et les pentes seront intégrées à celle de la toiture du volume principal. Les extensions dont la toiture compte 4 pans sont interdites. Les extensions à toiture terrasse seront intégrées au volume principal et à la façade.

- Ouvertures en façade :

- les ouvertures doivent être significativement plus hautes que larges, à l'exception d'ouvertures ponctuelles du type oculus. La proportion minimale à respecter est d'une hauteur représentant 1,6 fois la largeur.
- les volets bois respecteront les modèles locaux.

- Toitures :

- les toitures auront une pente comprise entre 30 et 40%, et seront composées de 2 pans. Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes isolées et les appentis accolés à la construction. Les toitures terrasse sont autorisées dans le cas d'une expression architecturale contemporaine. Les autres formes de toitures sont interdites.
- Le jeu des toitures recherchera la simplicité : le faîtage sera aligné sur la plus grande façade et on évitera la multiplicité des lignes de faîtage.
- les débords de toit seront compris entre 0,30 m et 1m du nu du mur,
- les matériaux de couverture seront de préférence de type tuile canal et de ton terre cuite vieillie.
- en cas de restauration de toitures existantes, les matériaux seront les mêmes que les originaux.
- les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

Ouvertures en toitures :

- Les ouvertures en toiture sont limitées à 2 par pan de toiture. Elles doivent couvrir 5% du pan de toiture au maximum.
- Les ouvertures devront respecter un ordonnancement (rythme et proportions) avec les ouvertures en façade.

- **Ouvrages annexes**

- les souches maçonnées de cheminées et autres maçonneries de toiture seront enduites
- les appareillages techniques (paraboles, climatiseurs,...) visibles depuis la voie publique devront faire l'objet d'une implantation discrète. Les immeubles de logement collectif seront dotés d'une seule antenne ou parabole collective.

b) Les constructions « contemporaines », faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de ceux autorisés ci-dessus, ou répondant à une conception architecturale originale et justifiée, sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de la construction ou des constructions projetées (habitations, bâtiments économiques ou équipements).

c) Teintes et couleurs :

- Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires. Les couleurs vives sont interdites.

d) Bâtiments annexes isolés de la construction principale

Principe : Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Exceptions :

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m²), à condition qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle.

e) Clôtures

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

Les installations ou rénovations de clôtures devront respecter les règles suivantes:

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées de murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- Les murs seront de préférence mis en œuvre en pierre calcaire, avec des joints peu épais. La tête de mur sera arrondie ou couronnée de pierres plates, avec une légère pente pour l'écoulement des eaux.
- Les maçonneries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré, si possible, en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement existantes dans un bâtiment à rénover devront être conservées et incluses dans le nouveau plan.

En application de l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme, il n'est pas exigé d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

En cas de construction d'un immeuble d'habitations ou de bureaux, des places de stationnement pour vélos devront être offertes, à raison d'un mètre carré par logement ou par bureau.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les plantations existantes seront le plus possible conservées, notamment pour ce qui concerne les arbres de haute tige. En cas d'impossibilité justifiée, les plantations seront recrées.

13.2 Essences : On privilégiera les arbres adaptés à l'aire géographique de Saint-Germain, en fonction des effets recherchés (volume, couleur, ombrage) et de l'espace disponible :

- Arbres de première grandeur (supérieurs à 20 mètres de hauteur) : chêne (blanc ou vert), platane, tilleul, micocoulier, noyer, févier d'Amérique, sophora. Parmi les résineux, on privilégiera le cyprès de Provence et le pin noir.
 - Arbres de deuxième grandeur (entre 10 et 20 mètres de hauteur) : érable champêtre, de Montpellier ou à feuilles d'Obier, catalpa, paulownia, charme houblon, sorbier et merisier.
 - Arbres de troisième grandeur (entre 5 et 10 mètres de hauteur) : mûrier (noir ou blanc, à feuille de platane), frêne, arbre de Judée, cerisier ou griottier, amandier, olivier.
 - Les essences d'arbustes préconisées sont les suivantes : noisetier, fusain, cornouiller, arbre à perruque, genêt d'Espagne, églantier, fruitiers, laurier rose, lavande.
- L'utilisation d'essences non envahissantes est imposée en cas de plantations de haies vives.

13.3 Clôtures et haies : les haies, soulignant éventuellement les murs de clôture, devront être variées et ne seront pas résineuses. Les haies composées d'une seule et même essence sont interdites.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Sans objet

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.
Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.
La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une conception climatique et basse énergie du bâtiment.

ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques ; si le réseau n'est pas disponible, des réseaux doivent être prévus en attente.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB englobe les secteurs d'habitat individuel pavillonnaire, situés en périphérie du Village, des Chazes et de Montfleury. Au côté de l'habitat, ces secteurs pourront accueillir des équipements, services et activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat et le caractère des lieux.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles constructions à destination de l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination de l'activité industrielle, des entrepôts,
- L'implantation des bâtiments concernés par le régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,

Article UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

▪ Enjeux sanitaires liés à l'assainissement

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement au titre de la trame sanitaire, les constructions nouvelles ne seront autorisées qu'après signature de l'ordre de service pour la réalisation de travaux de mise en conformité de la station d'épuration existante ou de construction d'une nouvelle station d'épuration et après réalisation d'actions de mise en conformité du réseau d'assainissement desservant les secteurs concernés. Cette prescription ne concerne pas les travaux d'extension, création d'annexes et aménagements des bâtiments existants. Ne sont pas non plus concernés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires aux équipements publics et d'intérêt général.

▪ En UB sont admis :

- Les destinations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, à condition qu'elles ne figurent pas à l'article 1, et qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables par le voisinage
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - qu'ils soient nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
 - que la construction éventuelle s'adapte au terrain naturel
- Les bâtiments annexes isolés.

▪ Prise en compte du risque inondation :

Un recul suffisant des constructions doit être respecté par rapport aux ruisseaux, fossés et talwegs existants assurant l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection Civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

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

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité publique.

3.2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La voie de desserte permet l'accès des services de secours contre l'incendie, à savoir : 3 mètres de large avec surlargeur dans les virages, pente inférieure à 15%, hauteur libre 3.50 mètres
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier. En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

3.3. Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2.- Assainissement

a) Eaux Usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'imperméabilisation supplémentaires des parcelles, les eaux pluviales des parcelles doit faire l'objet d'une rétention à la parcelle.

c) Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

4.3. - Techniques alternatives

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront être le moins visibles possible depuis l'espace public. En cas de réutilisation de ces eaux au sein de l'habitation, le service communal et le service gestionnaire du réseau d'eau doivent en être informés.

4.4. – Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité et à la sécurité des déplacements.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites des emprises publiques, en respectant une distance d'implantation par rapport à l'alignement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté ($L = H/2$, avec 5 mètres minimum).

6.2 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, ...),

- dans la continuité de constructions existantes,
- le long d'un espace public adjacent à la voie (espace vert, places publiques, aires de jeux, ...) où la construction pourra s'implanter avec un recul de 2 mètres minimum,
- le long d'un sentier ou chemin piéton où l'implantation pourra se réaliser avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).

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

7.1 Conditions de mesure

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 mètre, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

7.2 Règles générales

- **Les constructions, les extensions ou adjonctions aux constructions** peuvent être implantées :
 - Sur une ou deux limites séparatives,
 - A une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 avec 3 mètres au minimum)
- Un recul des limites séparatives de 2 mètres minimum est exigé pour les piscines, y compris leur rebord.
- **Les annexes isolées** peuvent être implantées :
 - Soit en retrait de 3 mètres,
 - Soit en limite de propriété à condition que leur hauteur n'excède pas 2.50 mètres et la longueur de la façade n'excède pas 6 mètres (cette règle ne s'applique pas aux piscines),

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

Non réglementée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

- La surface maximale d'emprise au sol des constructions à destination de l'habitation n'est pas réglementée.
- La surface maximale d'emprise au sol des constructions à destination des activités est limitée à 50% de la surface de la parcelle.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 Règles

- La hauteur maximum d'une construction est de 10 (dix) mètres au point le plus haut.
- Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans une limite de 10%.
- la hauteur des bâtiments annexes isolés de la construction principale est limitée à 3,5 mètres au point le plus haut,
- Dans les cas de reconstruction après sinistre des constructions existantes, la hauteur maximale admise est celle du bâtiment préexistant avant travaux.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 DISPOSITIONS GENERALES

a) Rappels :

L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme s'applique :

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

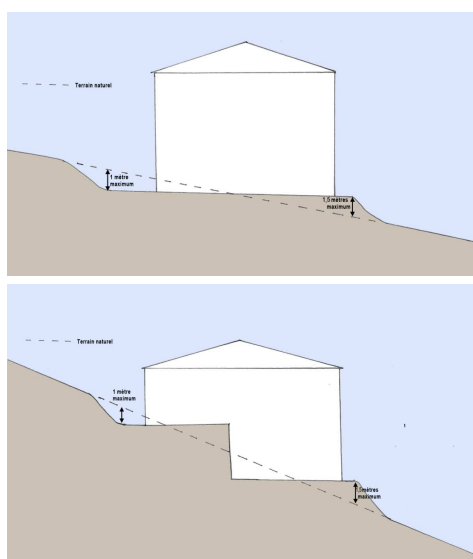
b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.

- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

En l'absence de relief naturel marqué (plus d'un mètre de dénivelé), la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.

Les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1m au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5m en dessous du terrain naturel avant travaux. (Cf. Figure ci-dessous)

**c) Les constructions bois :**

- Les constructions bois sont autorisées,
- Les constructions en rondins et madriers sont interdites.

11.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Les constructions de conception type pavillonnaire (y compris leurs extensions et aménagements) devront respecter les principes suivants :

Façades :

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction devra respecter une même tonalité,
- Les façades privilégieront un ordonnancement (rythme, proportions) des ouvertures.
- les façades seront enduites avec une finition talochée ou grattée ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée, brique, bois, verre, ...)
- En cas de façades laissées en pierres apparentes, le mortier utilisé pour les joints sera de chaux, et d'une couleur ne créant pas de contraste avec la pierre. Les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits.

Toitures :

- les toitures auront une pente comprise entre 30 et 40%, et seront composées de 2 à 4 pans,
- le jeu des toitures recherchera la simplicité : le faîtage sera aligné sur la plus grande façade et on évitera la multiplicité des lignes de faîtage,
- les débords de toit seront compris entre 0,30 m et 1m du nu du mur,
- les toitures terrasses, les toitures à un pan ou courbes sont autorisées pour des raisons architecturales, d'augmentation de la

densité bâtie, de mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables.

- en cas de toiture à deux pans, la tuile canal en terre cuite est prescrite. Des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature.
- les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

- **Ouvertures :**

- les volets bois sont préconisés, pour des raisons esthétiques et thermiques,
- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre soit encastré dans l'encadrement des ouvertures et non apparent.

b) Les constructions contemporaines, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de ceux autorisés ci-dessus, sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de la construction ou des constructions projetées (habitations, bâtiments économiques ou équipements).

c) Teintes et couleurs :

Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires. Les couleurs vives sont interdites.

d) Bâtiments annexes isolés de la construction principale

Principe : Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m²), à condition qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
- Les toitures comportant une seule pente sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative ou accolées à la construction existante.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes de pentes de couvertures sont autorisées.

e) Clôtures

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

Les installations ou rénovations de clôtures devront respecter les règles suivantes :

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs bahut de 0,80 m de hauteur maximale, surmontés de grilles, grillages, lices ou traverses, doublés ou non de végétaux, d'1,60 m de haut maximum,
 - soit d'une haie végétale mixte, composé d'essences caduques et persistantes., de 1,60 m de haut maximum.
- Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes sur les deux faces selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.
- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé) en cas de mauvaise visibilité.

f) Locaux techniques et équipements techniques

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

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

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

- **Maisons individuelles et formes intermédiaires (maisons jumelées, groupées) :**

1 place de stationnement minimum devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune, selon la taille du logement :

- 1 place de stationnement jusqu'à un logement d'une surface de 120 m² de surface de plancher,
- 2 places de stationnement à partir d'un logement d'une surface supérieure à 120 m² de surface de plancher.

- **Logements collectifs :**

- 1 place de stationnement minimum par logement devra être matérialisée sur la parcelle.

En cas de construction d'un immeuble d'habitations ou de bureaux, des places de stationnement pour vélos devront être offertes, à raison d'un mètre carré par logement ou par bureau.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Les plantations existantes seront le plus possible conservées, notamment pour ce qui concerne les arbres de haute tige. En cas d'impossibilité justifiée, les plantations seront recrées.

b) Essences : On privilégiera les arbres adaptés à l'aire géographique de Saint-Germain, en fonction des effets recherchés (volume, couleur, ombrage) et de l'espace disponible :

- Arbres de première grandeur (supérieurs à 20 mètres de hauteur) : chêne (blanc ou vert), platane, tilleul, micocoulier, noyer, févier d'Amérique, sophora. Parmi les résineux, on privilégiera le cyprès de Provence et le pin noir.
 - Arbres de deuxième grandeur (entre 10 et 20 mètres de hauteur) : érable champêtre, de Montpellier ou à feuilles d'Obier, catalpa, paulownia, charme houblon, sorbier et merisier.
 - Arbres de troisième grandeur (entre 5 et 10 mètres de hauteur) : mûrier (noir ou blanc, à feuille de platane), frêne, arbre de Judée, cerisier ou griottier, amandier, olivier.
 - Les essences d'arbustes préconisées sont les suivantes : noisetier, fusain, cornouiller, arbre à perruque, genêt d'Espagne, églantier, fruitiers, laurier rose, lavande.
- L'utilisation d'essences non envahissantes est imposée en cas de plantations de haies vives.

c-) Clôtures et haies : les haies, soulignant éventuellement les murs de clôture, devront être variées et ne seront pas résineuses. Les haies composées d'une seule et même essence sont interdites.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Sans objet

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'isolation par l'extérieur sera favorisée. En cas d'isolation par l'extérieur, la continuité de l'isolant doit être assurée entre le mur et la toiture.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture. L'orientation face au sud sera privilégiée.

La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une conception climatique et basse énergie du bâtiment.

ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques ; si le réseau n'est pas disponible, des fourreaux doivent être prévus en attente.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC correspond aux secteurs d'habitat individuel de type pavillonnaire situé le long de la Route Départementale 103. Au côté de l'habitat, ces secteurs pourront accueillir des équipements, services et activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat et le caractère des lieux.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles constructions à destination de l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination de l'activité industrielle, des entrepôts,
- L'implantation des bâtiments concernés par le régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,

Article UC 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

▪ En UC sont admis :

- Les destinations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, à condition qu'elles ne figurent pas à l'article 1, et qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables par le voisinage
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - qu'ils soient nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
 - que la construction éventuelle s'adapte au terrain naturel
- Les bâtiments annexes isolés.

▪ Prise en compte du risque inondation :

Un recul suffisant des constructions doit être respecté par rapport aux ruisseaux, fossés et talwegs existants assurant l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection Civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité publique.

3.2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La voie de desserte permet l'accès des services de secours contre l'incendie, à savoir : 3 mètres de large avec surlargeur dans les virages, pente inférieure à 15%, hauteur libre 3.50 mètres

- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier. En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

3.3. Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2.- Assainissement

a) Eaux Usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'imperméabilisation supplémentaires des parcelles, les eaux pluviales des parcelles doit faire l'objet d'une rétention à la parcelle.

c) Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

4.3. - Techniques alternatives

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront être le moins visibles possible depuis l'espace public. En cas de réutilisation de ces eaux au sein de l'habitation, le service communal et le service gestionnaire du réseau d'eau doivent en être informés.

4.4. – Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité et à la sécurité des déplacements.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées à 6 (six) mètres minimum de l'axe de la RD103

6.2 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, ...),
- dans la continuité de constructions existantes,
- le long d'un espace public adjacent à la voie (espace vert, places publiques, aires de jeux, ...) où la construction pourra s'implanter avec un recul de 2 mètres minimum,
- le long d'un sentier ou chemin piéton où l'implantation pourra se réaliser avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).

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

7.1 Conditions de mesure

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 mètre, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

7.2 Règles générales

- **Les constructions, les extensions ou adjonctions aux constructions** peuvent être implantées :
 - Sur une ou deux limites séparatives,
 - A une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 avec 3 mètres au minimum)
- Un recul des limites séparatives de 2 mètres minimum est exigé pour les piscines, y compris leur rebord.
- **Les annexes isolées** peuvent être implantées :
 - Soit en retrait de 3 mètres,
 - Soit en limite de propriété à condition que leur hauteur n'excède pas 2.50 m et la longueur de la façade n'excède pas 6 m (cette règle ne s'applique pas aux piscines),

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

Non réglementée.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

- La surface maximale d'emprise au sol des constructions à destination de l'habitation n'est pas réglementée.
- La surface maximale d'emprise au sol des constructions à destination des activités est limitée à 50%.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 Règle

- La hauteur maximum d'une construction est de 10 (dix) mètres au point le plus haut.
- Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans une limite de 10%.
- la hauteur des bâtiments annexes isolés de la construction principale est limitée à 3,5 mètres au point le plus haut,
- Dans les cas de reconstruction après sinistre des constructions existantes, la hauteur maximale admise est celle du bâtiment préexistant avant travaux.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 DISPOSITIONS GENERALES

a) Rappels :

L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme s'applique :

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

b) Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées,
- Les constructions en rondins et madriers sont interdites.

11.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) **Les constructions de conception type pavillonnaire (y compris leurs extensions et aménagements)** devront respecter les principes suivants :

- Façades :

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction devra respecter une même tonalité,
- Les façades privilégieront un ordonnancement (rythme, proportions) des ouvertures.
- les façades seront enduites avec une finition talochée ou grattée ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée, brique, bois, verre, ...)
- En cas de façades laissées en pierres apparentes, le mortier utilisé pour les joints sera de chaux, et d'une couleur ne créant pas de contraste avec la pierre. Les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits.

- Toitures :

- les toitures auront une pente comprise entre 30 et 40%, et seront composées de 2 à 4 pans,
- le jeu des toitures recherchera la simplicité : le faîtage sera aligné sur la plus grande façade et on évitera la multiplicité des lignes de faîtage,
- les débords de toit seront compris entre 0,30 m et 1m du nu du mur,
- les toitures terrasses, les toitures à un pan ou courbes sont autorisées pour des raisons architecturales, d'augmentation de la densité bâtie, de mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables.
- en cas de toiture à deux pans, la tuile canal en terre cuite est prescrite. Des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature.
- les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

- Ouvertures :

- les volets bois sont préconisés, pour des raisons esthétiques et thermiques,
- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre soit encastré dans l'encadrement des ouvertures et non apparent.

b) **Les constructions contemporaines, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de ceux autorisés ci-dessus**, sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de la construction ou des constructions projetées (habitations, bâtiments économiques ou équipements).

c) **Teintes et couleurs :**

Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires. Les couleurs vives sont interdites.

d) **Bâtiments annexes isolés de la construction principale**

Principe : Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m²), à condition qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
- Les toitures comportant une seule pente sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative ou accolées à la construction existante.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes de pentes de couvertures sont autorisées.

e) **Clôtures**

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

Les installations ou rénovations de clôtures devront respecter les règles suivantes :

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs bahut de 0,80 m de hauteur maximale, surmontés de grilles, grillages, lices ou traverses, doublés ou non de végétaux, d'1,60 m de haut maximum,
 - soit d'une haie végétale mixte, composé d'essences caduques et persistantes., de 1,60 m de haut maximum.
- Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes sur les deux faces selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé) en cas de mauvaise visibilité.

f) Locaux techniques et équipements techniques

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

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

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

- **Maisons individuelles et formes intermédiaires (maisons jumelées, groupées) :**

1 place de stationnement minimum devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune, selon la taille du logement :

- 1 place de stationnement jusqu'à un logement d'une surface de 120 m² de surface de plancher,
- 2 places de stationnement à partir d'un logement d'une surface supérieure à 120 m² de surface de plancher.

- **Logements collectifs :**

- 1 place de stationnement min. par logement devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune.

En cas de construction d'un immeuble d'habitations ou de bureaux, des places de stationnement pour vélos devront être offertes, à raison d'un mètre carré par logement ou par bureau.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Les plantations existantes seront le plus possible conservées, notamment pour ce qui concerne les arbres de haute tige. En cas d'impossibilité justifiée, les plantations seront recrées.

b) Essences : On privilégiera les arbres adaptés à l'aire géographique de Saint-Germain, en fonction des effets recherchés (volume, couleur, ombrage) et de l'espace disponible :

- Arbres de première grandeur (supérieurs à 20 mètres de hauteur) : chêne (blanc ou vert), platane, tilleul, micocoulier, noyer, févier d'Amérique, sophora. Parmi les résineux, on privilégiera le cyprès de Provence et le pin noir.
 - Arbres de deuxième grandeur (entre 10 et 20 mètres de hauteur) : érable champêtre, de Montpellier ou à feuilles d'Obier, catalpa, paulownia, charme houblon, sorbier et merisier.
 - Arbres de troisième grandeur (entre 5 et 10 mètres de hauteur) : mûrier (noir ou blanc, à feuille de platane), frêne, arbre de Judée, cerisier ou griottier, amandier, olivier.
 - Les essences d'arbustes préconisées sont les suivantes : noisetier, fusain, cornouiller, arbre à perruque, genêt d'Espagne, églantier, fruitiers, laurier rose, lavande.
- L'utilisation d'essences non envahissantes est imposée en cas de plantations de haies vives.

c-) Clôtures et haies : les haies, soulignant éventuellement les murs de clôture, devront être variées et ne seront pas résineuses. Les haies composées d'une seule et même essence sont interdites.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Sans objet

ARTICLE UC 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'isolation par l'extérieur sera favorisée. En cas d'isolation par l'extérieur, la continuité de l'isolant doit être assurée entre le mur et la toiture.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.
Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.
La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une conception climatique et basse énergie du bâtiment.

ARTICLE UC 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques ; si le réseau n'est pas disponible, des fourreaux en attente doivent être prévus.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère de la zone

La zone UX, comprend les terrains urbanisés situés le long de la RN102 au nord-est de la commune.

Cette zone est destinée à l'implantation d'activités commerciales, hôtelières, artisanales et de service, en lien avec la promotion touristique du territoire.

L'urbanisation se réalisera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation figurant au présent PLU.

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UX-2
- Les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les nouvelles constructions à destination d'industrie,
- L'implantation des bâtiments concernés par le régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toute nature.

Article UX 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

▪ En UX sont admis :

- Les destinations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, à condition qu'elles ne figurent pas à l'article 1, et qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables par le voisinage
- Les établissements, les dépôts et les installations soumises à déclaration, sous réserve que les phénomènes dangereux engendrés par les installations (ou liés aux procédés d'exploitation des installations) n'entraînent pas de servitudes d'utilités publiques en dehors des limites de propriété.
- Les constructions à destination d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, à condition :
 - qu'elles soient incorporées au volume du bâtiment d'activité,
 - que leur surface ne dépasse pas 20 % de la surface affectée à l'activité ; le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone,
 - que la surface de plancher ne dépasse pas 80 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - qu'ils soient nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
 - que la construction éventuelle s'adapte au terrain naturel
- Les bâtiments annexes isolés.

▪ Prise en compte du risque inondation :

Un recul suffisant des constructions doit être respecté par rapport aux ruisseaux, fossés et talwegs existants assurant l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les accès automobiles (portails, portes de garage etc. ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

3.2. Manœuvres

Il est nécessaire de trouver, sur le fond même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, ainsi que leur stationnement.

Un plan de circulation est obligatoirement annexé à la demande de permis de construire, ainsi qu'un plan d'aménagement du terrain.

3.3. Voirie

- Les nouveaux accès individuels et privés sur la RN102 sont interdits.
- La voie de desserte permet l'accès des services de secours contre l'incendie, à savoir : 3 mètres de large avec surlargeur dans les virages, pente inférieure à 15%, hauteur libre 3.50 mètres

ARTICLE UX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2.- Assainissement

a) Eaux Usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.

Pour les installations qui induiront d'importants volumes de rejet, notamment liées à l'artisanat, à l'industrie, à l'hôtellerie, le permis de construire pourra être refusé.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eau usée.

Les eaux pluviales doivent :

- Soit être gérées par la mise en place de bassin de rétention
- Soit être gérées par des techniques alternatives.

Dans tous les cas, l'infiltration des eaux pluviales doit être gérée à la parcelle.

c) Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandée en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

4.3.- Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

4.4. Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction devra être implantée en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 conditions de mesure

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 mètre, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine

7.2 Règles générales

- **Les constructions, les extensions ou adjonctions aux constructions** peuvent être implantées :
 - Jusqu'à une limite séparative,
 - A une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 avec 3 mètres au minimum)
- Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 12 (douze) mètres mesurée au point le plus haut.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 DISPOSITIONS GENERALES

a) Rappels :

- L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolement acoustique.

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

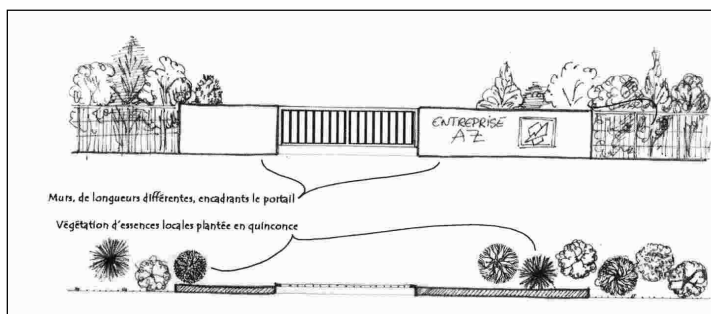
- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la composition de la voie en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
- Les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1m au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5m en dessous du terrain naturel avant travaux

11.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Façades :

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons d'origine locale, brique, bois d'essence locale, verre, ...)
- les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.
- les imitations de matériaux ainsi que tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région tel que les chapiteaux, balustres, colonnes sont interdites
- Toitures
 - elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
 - elles doivent être de recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Bâtiments annexes
 - Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin que les constructions principales.
- Enseignes
 - Les enseignes devront s'inscrire dans le volume du bâtiment,
 - Les enseignes et pré-enseignes, dont les totems, seront sobres, modestes et intégrées dans leur environnement.
- Aires de dépôt et de stockage

Sauf incompatibilité technique, les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue depuis la RN102 par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.
- Matériaux/couleurs
 - Les façades des bâtiments devront être traitées avec des matériaux et des couleurs en harmonie avec les lieux avoisinants. Des teintes mates seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment.
 - Le bardage métallique est proscrit
 - Les matériaux brillants ou tout matériau réfléchissant (autre que le verre) sont interdits, afin de respecter la valeur colorée du paysage et sa tonalité d'ensemble sombre et mat.
 - Pour les mêmes raisons, les toitures des bâtiments seront réalisées avec des matériaux de couleur mat ou sombre afin d'éviter la création de masses réfléchissantes et claires.
 - Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture, à condition qu'ils soient intégrés au projet architectural du bâtiment.
- Clôture :
 - Les clôtures éventuelles seront réalisées en treillis soudé selon une maille rectangulaire de couleur vert sombre. Les soubassements maçonnés sont interdits.
 - Elles peuvent être accompagnées d'une haie vive composée d'arbres et arbustes d'essences variées de part et d'autre de la clôture.
 - Les portails d'accès, s'il en est prévu, seront encadrés d'une portion de mur d'aspect minéral d'une hauteur de 1,5 m et d'une longueur différente de chaque côté afin d'éviter la symétrie.
 - Les portails d'accès, doivent être de conception simple. La longueur totale des murs ne pourra excéder le double de la longueur du portail. Les murs entourant les portails devront être enduits sur les deux faces.
 - Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.



ARTICLE UX 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.
- En ce qui concerne le personnel (usines et bureaux) il doit être aménagé :
 - 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher de bureaux
 - 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher de hall d'exposition et de local d'activité (industriel ou artisanal)

- 1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher d'entrepôt.
- En ce qui concerne les hôtels, il sera prévu une place de stationnement par chambre.
- En ce qui concerne les commerces
 - 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour le stationnement :

- Tous les 6 emplacements au minimum, des plates-bandes de 1,5 mètre de largeur minimum seront engazonnées ou plantées d'arbustes, de vivaces et de graminées, et devront être plantées d'arbres de haute tige.

Pour les clôtures :

- L'utilisation d'essences mixtes caduques/persistantes est imposée en cas de plantations de haies vives. Elle est préconisée, dans tous les autres cas.

Surfaces non bâties :

- Les sols nécessaires au stationnement, à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
- 10% minimum de la parcelle seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres.
- Les dépôts de matériaux et de stockage, le stationnement sont interdits en façade de la RN102.

Plantations

- Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m² de surface plantée, déduction faite des arbres existants qui seront conservés impérativement, compte tenu de l'implantation des bâtiments industriels.
- Les arbres seront plantés à un minimum de deux mètres des limites parcellaires.

Essences

Les essences locales seront privilégiées :

- Arbres de première grandeur (supérieurs à 20 mètres de hauteur) : chêne (blanc ou vert), platane, tilleul, micocoulier, noyer, févier d'Amérique, sophora. Parmi les résineux, on privilégiera le cyprès de Provence et le pin noir.
- Arbres de deuxième grandeur (entre 10 et 20 mètres de hauteur) : érable champêtre, de Montpellier ou à feuilles d'Obier, catalpa, paulownia, charme houblon, sorbier et merisier.
- Arbres de troisième grandeur (entre 5 et 10 mètres de hauteur) : mûrier (noir ou blanc, à feuille de platane), frêne, arbre de Judée, cerisier ou griottier, amandier, olivier.
- Les essences d'arbustes préconisées sont les suivantes : noisetier, fusain, cornouiller, arbre à perruque, genêt d'Espagne, églantier, fruitiers, laurier rose, lavande.
L'utilisation d'essences non envahissantes est imposée en cas de plantations de haies vives.

ARTICLE UX 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Sans objet.

ARTICLE UX 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Gestion des eaux pluviales :

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassin de rétention ou d'infiltration) et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;

Approvisionnement énergétique

- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.
- Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïque en toiture.

ARTICLE UX 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques ; si le réseau n'est pas disponible, des fourreaux doivent être prévus en attente.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont définies conformément à l'article R 151-20

Elles se déclinent en deux sous-secteurs ouverts à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'ensemble :

à vocation d'habitat	AUa
à vocation mixte	AUb

Et en un sous-secteur fermé à l'urbanisation :

A vocation d'habitat	AU
----------------------	----

Ces zones concernent les secteurs destinés à accueillir le développement urbain à court, moyen ou long terme, pour une occupation à destination d'habitation, d'activités, d'équipements ou de services.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Caractère de la zone

La zone AUa, ouverte à l'urbanisation, est destinée au développement de l'urbanisation du chemin du Roure, à des fins d'habitat, ainsi que pour les activités compatibles avec celui-ci et les équipements.

L'urbanisation se réalisera sous forme d'une opération d'ensemble, portant sur la totalité du périmètre de la zone AUa ; et en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation figurant au présent PLU.

ARTICLE AUa- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les entrepôts,
- Les constructions à destination d'activités industrielles,
- L'implantation des bâtiments concernés par le régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toute nature.

Article AUa- 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Conditions générales :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone doivent avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ladite unité.
- Les occupations et utilisations doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et d'équipement prévue pour le site.

2.2 - Conditions particulières :

a) Les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupés) aux conditions suivantes :

- L'opération portera sur l'ensemble de la zone AUa.
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics seront pris en charge par le pétitionnaire.
- **En AUa sont admis :**
 - Les destinations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, à condition qu'elles ne figurent pas à l'article 1, et qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables par le voisinage. Toute construction ne pourra être autorisée qu'après la signature de l'ordre de service pour la réalisation de travaux de construction de la nouvelle station d'épuration et après réalisation d'actions de mise en conformité du réseau d'assainissement desservant les secteurs concernés.
 - Les travaux d'extension, de création d'annexes et d'aménagement de bâtiments existants
 - Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - qu'ils soient nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux
 - que la construction éventuelle s'adapte au terrain naturel.
 - Les bâtiments annexes isolés.
- **Prise en compte du risque inondation :**

Un recul suffisant des constructions doit être respecté par rapport aux ruisseaux, fossés et talwegs existants assurant l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE AUa - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

3.1. Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité publique.

3.2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées suffisamment dimensionnées pour répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La voie de desserte permet l'accès des services de secours contre l'incendie, à savoir : 3 mètres de large avec surlargeur dans les virages, pente inférieure à 15%, hauteur libre 3.50 mètres
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier. En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

3.3. Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE AUa - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2.- Assainissement

a) Eaux Usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eau usée.

Les eaux pluviales doivent :

- Soit être gérées par la mise en place de bassin de rétention
- Soit être gérées par des techniques alternatives.

Dans tous les cas, l'infiltration des eaux pluviales doit être gérée à la parcelle.

c) Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

4.3. - Techniques alternatives

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront être le moins visibles possible depuis l'espace public. En cas de réutilisation de ces eaux au sein de l'habitation, le service communal et le service gestionnaire du réseau d'eau doivent en être informés.

4.4. – Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles, destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité et à la sécurité des déplacements.

ARTICLE AUa - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AUa - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :

- La zone AUa est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation. Les projets de construction devront être compatibles avec cette orientation.
- Au titre de l'article R.151-21 (anciennement R.123-10-1) du Code de l'urbanisme, le présent règlement ne s'oppose pas à l'application des règles au regard de l'ensemble des projets.

6.1 - Les constructions devront être implantées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

6.2 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- le long d'un espace public adjacent à la voie (espace vert, places publiques, aires de jeux, ...) où la construction pourra s'implanter à l'alignement,.
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).

ARTICLE AUa- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel :

- La zone AUa est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation. Les projets de construction devront être compatibles avec cette orientation.
- Au titre de l'article R.151-21 (anciennement R.123-10-1) du Code de l'urbanisme, le présent règlement ne s'oppose pas à l'application des règles au regard de l'ensemble des projets.

7.1 Conditions de mesure

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine

7.2 Règles générales

- **Les constructions, les extensions ou adjonctions aux constructions** peuvent être implantées :
 - Sur une ou deux limites séparatives
 - A une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 avec 3 mètres au minimum)
- Un recul des limites séparatives de 2 mètres minimum est exigé pour les piscines, y compris leur rebord.
- **Les annexes isolées :**
 - soit en retrait de 3 mètres,
 - soit en limite de propriété à condition que leur hauteur n'excède pas 2,50 m et la longueur de la façade n'excède pas 6 mètres (cette règle ne s'applique pas aux piscines).

ARTICLE AUa - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUa - 9 - EMPRISE AU SOL

- La surface maximale d'emprise au sol des constructions à destination d'habitation n'est pas réglementée.
- La surface maximale d'emprise au sol des constructions à destination d'activités est limitée à 50%.

ARTICLE AUa - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 Règle

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 (dix) mètres au point le plus haut.
- Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans une limite de 10%.
- la hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

ARTICLE AUa - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 DISPOSITIONS GENERALES

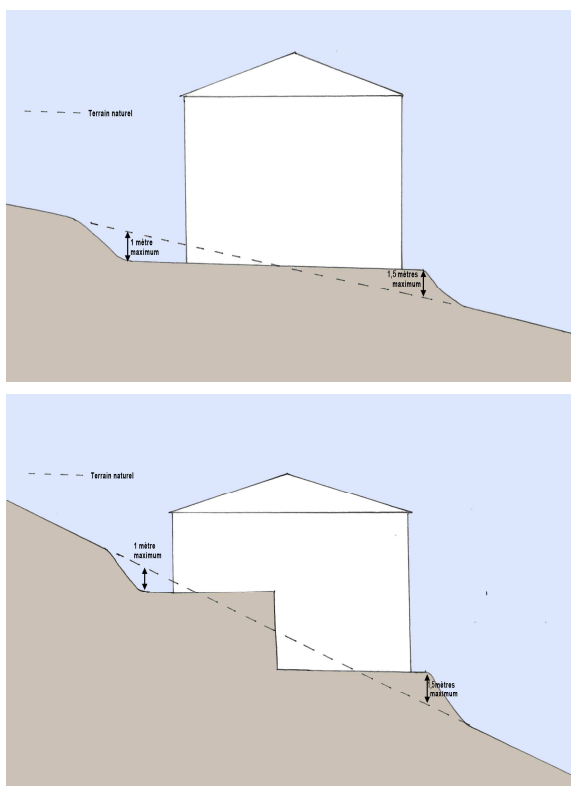
a) Rappels :

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme s'applique :

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

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
En l'absence de relief naturel marqué (plus de 1 mètre de dénivelé), la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.
Les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1m au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5m en dessous du terrain naturel avant travaux (voir figure ci-dessous).



c) Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans une expression contemporaine.
- Les constructions en rondins et madriers sont interdites.

11.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

a) Les constructions de conception type pavillonnaire (y compris leurs extensions et aménagements) devront respecter les principes suivants :

- Façades :

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction devra respecter une même tonalité,
- Les façades privilégieront un ordonnancement (rythme, proportions) des ouvertures.
- les façades seront enduites avec une finition talochée ou grattée ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée, brique, bois, verre, ...)
- En cas de façades laissées en pierres apparentes, le mortier utilisé pour les joints sera de chaux, et d'une couleur ne créant pas de contraste avec la pierre. Les joints lissés au fer, teints ou en relief sont interdits.

- Toitures :

- les toitures auront une pente comprise entre 30 et 40%, et seront composées de 2 à 4 pans,
- le jeu des toitures recherchera la simplicité : le faîtage sera aligné sur la plus grande façade et on évitera la multiplicité des lignes de faîtage,
- les débords de toit seront compris entre 0,30 m et 1m du nu du mur,
- les toitures terrasses, les toitures à un pan ou courbes sont autorisées pour des raisons architecturales, d'augmentation de la densité bâtie, de mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables.
- en cas de toiture à deux pans, la tuile canal en terre cuite est prescrite. Des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature.
- les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

- Ouvertures :

- les volets bois sont préconisés, pour des raisons esthétiques et thermiques,
- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre soit encastré dans l'encadrement des ouvertures et non apparent.

b) Les constructions contemporaines, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de ceux autorisés ci-dessus, sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de la construction ou des constructions projetées (habitations, bâtiments économiques ou équipements).

c) Teintes et couleurs :

Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires. Les couleurs vives sont interdites.

d) Bâtiments annexes isolés de la construction principale

Principe : Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m²), à condition qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
- Les toitures comportant une seule pente sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative ou accolés à la construction existante.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes de pentes de couvertures sont autorisées.

e) Clôtures

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

Les installations ou rénovations de clôtures devront respecter les règles suivantes :

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs bahut de 0,80 m de hauteur maximale, surmontés de grilles, grillages, lices ou traverses, doublés ou non de végétaux, d'1,60 m de haut maximum,
 - soit d'une haie végétale mixte, composé d'essences caduques et persistantes., de 1,60 m de haut maximum.
- Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes sur les deux faces selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.
- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé) en cas de mauvaise visibilité.

f) Locaux techniques et équipements techniques

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

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

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

ARTICLE AUa - 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Maisons individuelles et formes intermédiaires (maisons jumelées, groupées) :

1 place de stationnement minimum devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune, selon la taille du logement :

- 1 place de stationnement jusqu'à un logement d'une surface de 120 m² de surface de plancher
- 2 places de stationnement à partir de logement d'une surface supérieure à 120 m² de surface de plancher

- Logements collectifs :

- 1 place de stationnement minimum devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune.

En cas de construction d'un immeuble d'habitations ou de bureaux, des places de stationnement pour vélos devront être offertes, à raison d'un mètre carré par logement ou par bureau.

ARTICLE AUa - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Les plantations existantes seront le plus possible conservées, notamment pour ce qui concerne les arbres de haute tige. En cas d'impossibilité justifiée, les plantations seront recrées.

b) Essences : On privilégiera les arbres adaptés à l'aire géographique de Saint-Germain, en fonction des effets recherchés (volume, couleur, ombrage) et de l'espace disponible :

- Arbres de première grandeur (supérieurs à 20 mètres de hauteur) : chêne (blanc ou vert), platane, tilleul, micocoulier, noyer, févier d'Amérique, sophora. Parmi les résineux, on privilégiera le cyprès de Provence et le pin noir.
 - Arbres de deuxième grandeur (entre 10 et 20 mètres de hauteur) : érable champêtre, de Montpellier ou à feuilles d'Obier, catalpa, paulownia, charme houblon, sorbier et merisier.
 - Arbres de troisième grandeur (entre 5 et 10 mètres de hauteur) : mûrier (noir ou blanc, à feuille de platane), frêne, arbre de Judée, cerisier ou griottier, amandier, olivier.
 - Les essences d'arbustes préconisées sont les suivantes : noisetier, fusain, cornouiller, arbre à perruque, genêt d'Espagne, églantier, fruitiers, laurier rose, lavande.
- L'utilisation d'essences non envahissantes est imposée en cas de plantations de haies vives.

c-) Clôtures et haies : les haies, soulignant éventuellement les murs de clôture, devront être variées et ne seront pas résineuses. Les haies composées d'une seule et même essence sont interdites.

ARTICLE AUa - 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Sans objet

ARTICLE AUa - 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'isolation par l'extérieur sera favorisée. En cas d'isolation par l'extérieur, la continuité de l'isolant doit être assurée entre le mur et la toiture.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.

La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une conception climatique et basse énergie du bâtiment.

ARTICLE AUa - 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques ; si le réseau n'est pas disponible, des fourreaux en attente doivent être prévus.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

Caractère de la zone

La zone AUB, ouverte à l'urbanisation, est destinée au développement du centre village de Saint-Germain, principalement pour l'habitat ainsi que pour les activités compatibles avec celui-ci et les équipements. Elle concerne le secteur central du village, au nord de la RD103, entre la Mairie et l'école.

L'urbanisation se réalisera sous forme d'opérations d'ensemble, portant sur la totalité du périmètre de la zone AUB1 ou de la zone AUB2 ; et en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation figurant au présent PLU.

En application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation, **pour tout programme de logements, 25%** du programme au minimum sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS).

Ce pourcentage s'applique aux mètres carrés de surface de plancher. En cas de programmes mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher dédiée à du logement.

ARTICLE AUB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les entrepôts,
- Les constructions à destination d'activités industrielles,
- L'implantation des bâtiments concernés par le régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toute nature.

Article AUB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Conditions générales :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone doivent avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ladite unité.
- Les occupations et utilisation doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et d'équipement prévus pour le site.
- **Au sein du ou des secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, le pourcentage des programmes de logements réalisés devant être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale est de 25% au minimum de logements locatifs sociaux.**

2.2 - Conditions particulières :

a. Les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupés) aux conditions suivantes :

- L'opération portera sur l'ensemble de la zone AUB1 ou AUB2 et ne doit pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone AUB concernée et de celles qui lui sont limitrophes. Ainsi, le projet doit obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers.
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics seront pris en charge par le pétitionnaire.

b. En AUB sont admis :

- Les destinations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, à condition qu'elles ne figurent pas à l'article 1, et qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables par le voisinage
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - qu'ils soient nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques

- de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux
- que la construction éventuelle s'adapte au terrain naturel.
- Les bâtiments annexes isolés.

2.3 - Prise en compte du risque inondation :

Un recul suffisant des constructions doit être respecté par rapport aux ruisseaux, fossés et talwegs existants assurant l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE AUb 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

3.1. Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité publique.

3.2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées suffisamment dimensionnées pour répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La voie de desserte permet l'accès des services de secours contre l'incendie, à savoir : 3 mètres de large avec surlargeur dans les virages, pente inférieure à 15%, hauteur libre 3.50 mètres
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier.

En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

3.3. Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE AUb 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2.- Assainissement

a) Eaux Usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eau usée.

Les eaux pluviales doivent :

- Soit être gérées par la mise en place de bassin de rétention
- Soit être gérées par des techniques alternatives.

Dans tous les cas, l'infiltration des eaux pluviales doit être gérée à la parcelle.

c) Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

4.3. - Techniques alternatives

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront être le moins visibles possible depuis l'espace public. En cas de réutilisation de ces eaux au sein de l'habitation, le service communal et le service gestionnaire du réseau d'eau doivent en être informés.

4.4. – Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles, destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité et à la sécurité des déplacements.

ARTICLE AUb 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

ARTICLE AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :

- Les zones AUb sont couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation. Les projets de construction devront être compatibles avec cette orientation.
- Au titre de l'article R.151-21 (anciennement R.123-10-1) du Code de l'urbanisme, le présent règlement ne s'oppose pas à l'application des règles au regard de l'ensemble des projets.

6.1 - Les constructions devront être implantées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

6.2 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- le long d'un espace public adjacent à la voie (espace vert, places publiques, aires de jeux, ...) où la construction pourra s'implanter à l'alignement,.
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).

ARTICLE AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel :

- Les zones AUb sont couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation. Les projets de construction devront être compatibles avec cette orientation.
- Au titre de l'article R.151-21 (anciennement R.123-10-1) du Code de l'urbanisme, le présent règlement ne s'oppose pas à l'application des règles au regard de l'ensemble des projets.

7.1 Conditions de mesure

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine

7.2 Règles générales

- **Les constructions, les extensions ou adjonctions aux constructions** peuvent être implantées :
 - Sur une ou deux limites séparatives
 - A une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 avec 3 mètres au minimum)
- Un recul des limites séparatives de 2 mètres minimum est exigé pour les piscines, y compris leur rebord.
- **Les annexes isolées :**
 - soit en retrait de 3 mètres,
 - soit en limite de propriété à condition que leur hauteur n'excède pas 2,50 m et la longueur de la façade n'excède pas 6 mètres (cette règle ne s'applique pas aux piscines).

ARTICLE AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE AUb 9 - EMPRISE AU SOL

- La surface maximale d'emprise au sol des constructions à destination d'habitation n'est pas règlementée.
- La surface maximale d'emprise au sol des constructions à destination d'activités est limitée à 50%.

ARTICLE AUb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 Règle

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 11 (onze) mètres,
- Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans une limite de 10%,
- la hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

ARTICLE AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 DISPOSITIONS GENERALES

a) Rappels :

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme s'applique :

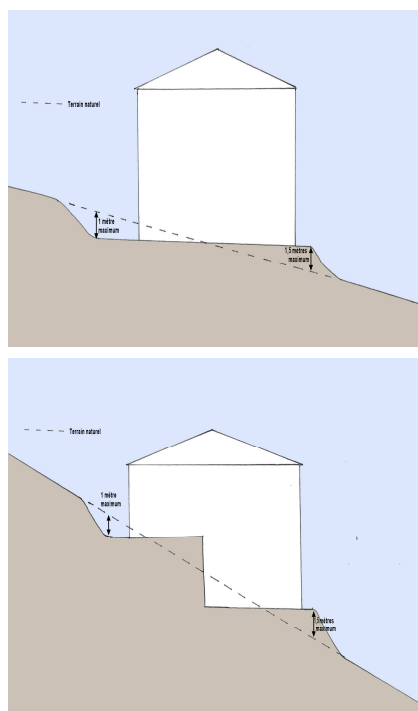
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

En l'absence de relief naturel marqué (plus de 1 mètre de dénivelé), la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.

Les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1m au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5m en dessous du terrain naturel avant travaux, cf figure ci-dessous.



c) Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées.
- Les constructions en rondins et madriers sont interdites.

11.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

b) Façades :

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons, brique, bois d'essence locale, verre, ...)

c) Toitures :

- les toitures auront une pente comprise entre 30 et 40%.
- des dispositions différentes sont possibles :
 - pour des raisons architecturales,
 - pour l'augmentation de la densité bâtie,
 - pour l'intégration de dispositifs liés aux énergies renouvelables.
- les débords de toit seront compris entre 0,30 m et 1m du nu du mur,
- les matériaux de couverture seront de ton « terre cuite vieillie » et teintés dans leur masse.
- les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas. Dans ce cas, d'autres formes pentes de couvertures sont autorisées.

d) Ouvertures :

- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre soit dans l'encadrement des ouvertures.

e) Bâtiments annexes isolés de la construction principale

Principe : Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Sont notamment interdites les annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Exceptions :

- Les toitures comportant une seule pente sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative ou accolées au bâtiment.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les piscines. Dans ce cas, d'autres formes pentes de couvertures sont autorisées.

f) Réalisation de bâtiments passifs ou performants énergétiquement

- Il est admis une liberté de matériaux, de forme et de solution technique dans le cadre d'une démarche relevant de l'utilisation d'énergie renouvelable ou remplissant des critères de performances énergétiques.

g) Clôtures

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant, rappelées à l'alinéa 1c) du présent article.

Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs bahut de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmontés de grilles, grillages, lices ou traverses, doublés ou non de végétaux, d'1,60 m de hauteur totale au maximum,
- soit d'une haie végétale mixte, composé de caducs et persistants, d'une hauteur limitée à 1,60 mètre.

Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes sur les deux faces selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des compositions de clôtures différentes peuvent être admises dans le cas d'une opération d'ensemble (ZAC, permis d'aménager) et d'un parti architectural défini.

h) Locaux techniques et équipements techniques.

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

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

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant. Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

ARTICLE AUb 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Maisons individuelles et formes intermédiaires (maisons jumelées, groupées) :

1 place de stationnement minimum devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune, selon la taille du logement :

- 1 place de stationnement jusqu'à un logement d'une surface de 120 m² de surface de plancher
- 2 places de stationnement à partir de logement d'une surface supérieure à 120 m² de surface de plancher

- Logements collectifs :

- 1 place de stationnement minimum devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune.

En cas de construction d'un immeuble d'habitations ou de bureaux, des places de stationnement pour vélos devront être offertes, à raison d'un mètre carré par logement ou par bureau.

Pour les constructions à usage résidentiel ou tertiaire, le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti)

ARTICLE AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations) portant sur une superficie de plus de 3.000 m², il doit être prévu l'aménagement d'espaces verts collectifs représentant au moins 10% de l'emprise de l'opération. La quantification des espaces verts ne comprend pas les aires de stationnement imperméabilisées ou non, les surfaces de circulations imperméabilisées ou non. Les aménageurs devront prévoir de les localiser selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre les opérations, ou avec les espaces verts et d'équipements collectifs existants ou prévus aux orientations d'aménagement.

b) Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.

c) D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales. Les haies mono-végétales sont interdites.

d) Essences

Les essences locales seront privilégiées, selon l'effet recherché (volume, couleurs, ombrage) et l'espace disponible :

- Arbres de première grandeur (supérieurs à 20 mètres de hauteur) : chêne (blanc ou vert), platane, tilleul, micocoulier, noyer, févier d'Amérique, sophora. Parmi les résineux, on privilégiera le cyprès de Provence et le pin noir.
- Arbres de deuxième grandeur (entre 10 et 20 mètres de hauteur) : érable champêtre, de Montpellier ou à feuilles d'Obier, catalpa, paulownia, charme houblon, sorbier et merisier.
- Arbres de troisième grandeur (entre 5 et 10 mètres de hauteur) : mûrier (noir ou blanc, à feuille de platane), frêne, arbre de Judée, cerisier ou griottier, amandier, olivier.
- Les essences d'arbustes préconisées sont les suivantes : noisetier, fusain, cornouiller, arbre à perruque, genêt d'Espagne, églantier, fruitiers, laurier rose, lavande.

L'utilisation d'essences non envahissantes est imposée en cas de plantations de haies vives.

ARTICLE AUb 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Sans objet

ARTICLE AUb 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'isolation par l'extérieur sera favorisée. En cas d'isolation par l'extérieur, la continuité de l'isolant doit être assurée entre le mur et la toiture.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture. L'orientation face au sud sera privilégiée.

La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une conception climatique et basse énergie du bâtiment.

ARTICLE AUb 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques

; si le réseau n'est pas disponible, des fourreaux doivent être prévus en attente.

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone

La zone AU est fermée à l'urbanisation. Elle correspond à l'urbanisation de la rue de la Malaoucine, à des fins principalement d'habitat ainsi que pour les activités compatibles avec celui-ci et les équipements. Cette urbanisation est conditionnée à l'aménagement d'un carrefour sécurisé sur la RD103 ; et devra se faire en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation. L'urbanisation se fera sous forme d'une opération d'ensemble

ARTICLE AU- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

▪ Avant l'ouverture à l'urbanisation :

- Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article AU2-1 du présent règlement

▪ Après l'ouverture à l'urbanisation :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les entrepôts,
- Les constructions à destination d'activités industrielles,
- L'implantation des bâtiments concernés par le régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toute nature.

Article AU- 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

▪ 2-1 - Avant l'ouverture à l'urbanisation :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires aux équipements publics et d'intérêt général.

▪ 2-2 – Après l'ouverture à l'urbanisation, en AU sont admis :

- Les destinations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, à condition qu'elles ne figurent pas à l'article 1, et qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables par le voisinage
- Les occupations et utilisations doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et d'équipement prévue pour le site
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - qu'ils soient nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux
 - que la construction éventuelle s'adapte au terrain naturel.
- Les bâtiments annexes isolés.
- **Prise en compte du risque inondation :**
Un recul suffisant des constructions doit être respecté par rapport aux ruisseaux, fossés et talwegs existants assurant l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE AU - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

3.1. Accès

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

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité publique.

3.2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées suffisamment dimensionnées pour répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La voie de desserte permet l'accès des services de secours contre l'incendie, à savoir : 3 mètres de large avec surlargeur dans les virages, pente inférieure à 15%, hauteur libre 3.50 mètres
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier. En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

3.3. Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE AU - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2.- Assainissement

a) Eaux Usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eau usée.

Les eaux pluviales doivent :

- Soit être gérées par la mise en place de bassin de rétention
- Soit être gérées par des techniques alternatives.

Dans tous les cas, l'infiltration des eaux pluviales doit être gérée à la parcelle.

c) Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

4.3. - Techniques alternatives

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront être le moins visibles possible depuis l'espace public. En cas de réutilisation de ces eaux au sein de l'habitation, le service communal et le service gestionnaire du réseau d'eau doivent en être informés.

4.4. – Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles, destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité et à la sécurité des déplacements.

ARTICLE AU - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AU - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :

- La zone AU est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation. Les projets de construction devront être compatibles avec cette orientation.
- Au titre de l'article R.151-21 (anciennement R.123-10-1) du Code de l'urbanisme, le présent règlement ne s'oppose pas à l'application des règles au regard de l'ensemble des projets.

Le recul par rapport à l'axe de la RD 103 est fixé à 10 mètres de l'axe.

Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- le long d'un espace public adjacent à la voie (espace vert, places publiques, aires de jeux, ...) où la construction pourra s'implanter avec un recul de 2 mètres minimum,
- dans la continuité de constructions existantes,
- le long d'un sentier ou chemin piéton où l'implantation pourra se réaliser avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).

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

Rappel :

- La zone AU est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation. Les projets de construction devront être compatibles avec cette orientation.
- Au titre de l'article R.151-21 (anciennement R.123-10-1) du Code de l'urbanisme, le présent règlement ne s'oppose pas à l'application des règles au regard de l'ensemble des projets.

7.1 conditions de mesure

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 mètre, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine

7.2 Règles générales

- **Les constructions, les extensions ou adjonctions aux constructions** peuvent être implantées :
 - Soit jusqu'à une limite séparative,
 - Soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 avec 3 mètres au minimum)
- Un recul des limites séparatives de 2 mètres minimum est exigé pour les piscines, y compris leur rebord.
- **Les annexes isolées :**
 - soit en retrait de 3 mètres
 - soit en limite de propriété à condition que leur hauteur n'excède pas 2,50 m et la longueur de la façade n'excède pas 6 mètres (cette règle ne s'applique pas aux piscines).

ARTICLE AU - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU - 9 - EMPRISE AU SOL

- La surface maximale d'emprise au sol des constructions à destination d'habitation n'est pas réglementée.
- La surface maximale d'emprise au sol des constructions à destination d'activités est limitée à 50%.

ARTICLE AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 Règle

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 (dix) mètres au point le plus haut.

- Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans une limite de 10%.
- la hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

ARTICLE AU - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 DISPOSITIONS GENERALES

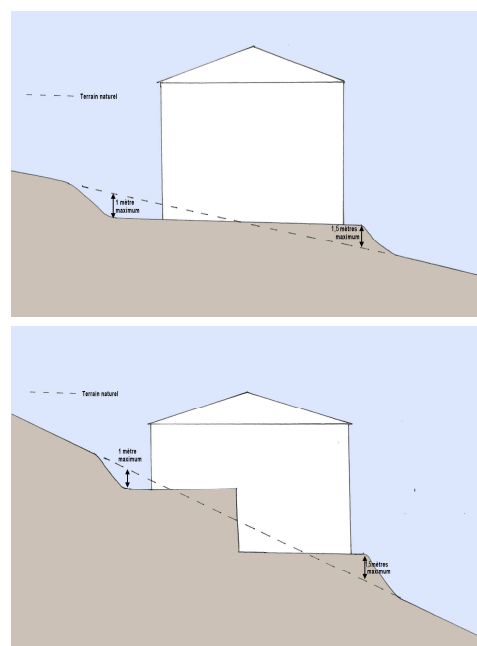
a) Rappels :

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme s'applique :

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

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
En l'absence de relief naturel marqué (plus de 1 mètre de dénivelé), la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.
Les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1m au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5m en dessous du terrain naturel avant travaux (voir figure ci-dessous).



c) Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans une expression contemporaine.
- Les constructions en rondins et madriers sont interdites.

2.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

- a) Les constructions de conception type pavillonnaire (y compris leurs extensions et aménagements) devront respecter les principes suivants :**

- Façades :

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction devra respecter une même tonalité,
- Les façades privilégieront un ordonnancement (rythme, proportions) des ouvertures.
- les façades seront enduites avec une finition talochée ou grattée ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée, brique, bois, verre, ...)
- En cas de façades laissées en pierres apparentes, le mortier utilisé pour les joints sera de chaux, et d'une couleur ne créant pas de contraste avec la pierre. Les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits.

- Toitures :

- les toitures auront une pente comprise entre 30 et 40%, et seront composées de 2 à 4 pans,
- le jeu des toitures recherchera la simplicité : le faîtage sera aligné sur la plus grande façade et on évitera la multiplicité des lignes de faîtage,
- les débords de toit seront compris entre 0,30 m et 1m du nu du mur,
- les toitures terrasses, les toitures à un pan ou courbes sont autorisées pour des raisons architecturales, d'augmentation de la densité bâtie, de mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables.
- en cas de toiture à deux pans, la tuile canal en terre cuite est prescrite. Des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature.
- les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

- Ouvertures :

- les volets bois sont préconisés, pour des raisons esthétiques et thermiques,
- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre soit encastré dans l'encadrement des ouvertures et non apparent.

b) Les constructions contemporaines, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de ceux autorisés ci-dessus, sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de la construction ou des constructions projetées (habitations, bâtiments économiques ou équipements).

c) Teintes et couleurs :

Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires. Les couleurs vives sont interdites.

d) Bâtiments annexes isolés de la construction principale

Principe : Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m²), à condition qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
- Les toitures comportant une seule pente sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative ou accolés à la construction existante.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes de pentes de couvertures sont autorisées.

e) Clôtures

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

Les installations ou rénovations de clôtures devront respecter les règles suivantes :

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs bahut de 0,80 m de hauteur maximale, surmontés de grilles, grillages, lices ou traverses, doublés ou non de végétaux, d'1,60 m de haut maximum,
 - soit d'une haie végétale mixte, composé d'essences caduques et persistantes., de 1,60 m de haut maximum.
- Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes sur les deux faces selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.
- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé) en cas de mauvaise visibilité.

f) Locaux techniques et équipements techniques

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

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

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

ARTICLE AU - 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- **Maisons individuelles et formes intermédiaires (maisons jumelées, groupées) :**

1 place de stationnement minimum devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune, selon la taille du logement :

- 1 place de stationnement jusqu'à un logement d'une surface de 120 m² de surface de plancher
- 2 places de stationnement à partir de logement d'une surface supérieure à 120 m² de surface de plancher

- **Logements collectifs :**

- 1 place de stationnement minimum devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune.

En cas de construction d'un immeuble d'habitations ou de bureaux, des places de stationnement pour vélos devront être offertes, à raison d'un mètre carré par logement ou par bureau.

ARTICLE AU - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

b) Les plantations existantes seront le plus possible conservées, notamment pour ce qui concerne les arbres de haute tige. En cas d'impossibilité justifiée, les plantations seront recrées.

b) Essences : On privilégiera les arbres adaptés à l'aire géographique de Saint-Germain, en fonction des effets recherchés (volume, couleur, ombrage) et de l'espace disponible :

- Arbres de première grandeur (supérieurs à 20 mètres de hauteur) : chêne (blanc ou vert), platane, tilleul, micocoulier, noyer, févier d'Amérique, sophora. Parmi les résineux, on privilégiera le cyprès de Provence et le pin noir.
- Arbres de deuxième grandeur (entre 10 et 20 mètres de hauteur) : érable champêtre, de Montpellier ou à feuilles d'Obier, catalpa, paulownia, charme houblon, sorbier et merisier.
- Arbres de troisième grandeur (entre 5 et 10 mètres de hauteur) : mûrier (noir ou blanc, à feuille de platane), frêne, arbre de Judée, cerisier ou griottier, amandier, olivier.
- Les essences d'arbustes préconisées sont les suivantes : noisetier, fusain, cornouiller, arbre à perruque, genêt d'Espagne, églantier, fruitiers, laurier rose, lavande.

L'utilisation d'essences non envahissantes est imposée en cas de plantations de haies vives.

c-) Clôtures et haies : les haies, soulignant éventuellement les murs de clôture, devront être variées et ne seront pas résineuses. Les haies composées d'une seule et même essence sont interdites.

ARTICLE AU - 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Sans objet

ARTICLE AU - 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'isolation par l'extérieur sera favorisée. En cas d'isolation par l'extérieur, la continuité de l'isolant doit être assurée entre le mur et la toiture.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.

La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une conception climatique et basse énergie du bâtiment.

ARTICLE AU - 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques ; si le réseau n'est pas disponible, des fourreaux en attente doivent être prévus.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont définies conformément à l'article R.151-22

CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A comprend 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 à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de l'exploitation agricole et forestière sont seules autorisées en zone A.

Elle comprend également :

- un secteur **Ai** inconstructible, du fait du risque d'inondation
- Un secteur **Ap**, où la constructibilité est limitée pour des raisons paysagères

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tout le secteur repéré au règlement graphique et concerné par la trame représentant la zone inondable : en aléas fort et moyen, toute nouvelle construction ou modification du bâti est interdite. En aléa faible, toute nouvelle construction ou modification substantielle du bâti devra également être interdite. Cependant, dans les secteurs déjà urbanisés, des projets pourront être autorisés, à l'exception des établissements sensibles recevant du public (crèches, écoles, maisons de retraites, hôpitaux, etc.) et des établissements de secours, et sous réserve du respect de prescriptions notamment la réalisation du premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence.

En **A**, sont interdites :

- toutes constructions qui ne respectent pas les dispositions de l'article 2

En **Ai**, sont interdites :

- toutes constructions qui ne respectent pas les dispositions de l'article 2

En **Ap**, sont interdites :

- les constructions et installations à destination de l'exploitation agricole et forestière situées à plus de 50 mètres du siège d'exploitation,
- les constructions annexes, à l'exception des piscines.

Article A2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 En **A**, sont admises :

- les ouvrages et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- les constructions à destination d'habitation strictement destinées au logement principal des exploitants agricoles ou au logement du personnel attaché à l'exploitation, et strictement nécessaires à l'exploitation. Ces constructions seront dans la mesure du possible intégrées ou accolées aux bâtiments d'activités, ou situées à une distance de moins de 10 mètres du siège d'exploitation. La surface maximale de plancher autorisée est de 180 m².
- Le confortement, les modifications et les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
 - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics,
 - d'être limitée à 50 m² de surface de plancher et à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, en une seule fois et une seule opération.
- Les constructions annexes, isolées de la construction principale, à condition :
 - d'être limitées à une hauteur de 4 mètres au faitage,
 - que l'emprise des annexes de l'unité foncière (existantes + nouvelles) soit inférieure ou égale à 20 m²,
 - qu'elles soient situées à moins de 10 mètres de distance des bâtiments d'activité ou d'habitation.
- Les piscines, isolées de la construction principale, à condition qu'elles soient situées à moins de 10 mètres de la maison d'habitation, et que leur surface n'excède pas 60 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - qu'ils soient nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif

- d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
- de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux
- que la construction éventuelle s'adapte au terrain naturel.

- en cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation d'un bâtiment existant.

2.2 En Ai, sont admis, en dehors de la trame représentant la zone inondable portée au règlement graphique :

- les ouvrages et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
- qu'ils soient nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif
- d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
- de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux
- que la construction éventuelle s'adapte au terrain naturel.

2.3 En Ap, en dehors de la trame représentant la zone inondable portée au règlement graphique, sont admis :

- les constructions et installations à destination de l'exploitation agricole et forestière et directement liées et nécessaires à l'activité agricole et forestière, telles que les bâtiments d'exploitation ou d'élevage, les serres, les établissements professionnels et locaux d'entreposage, de transformation, de séchage ou de conditionnement des produits agricoles, à condition d'être situées à moins de 50 mètres du siège de l'exploitation, et de compter moins de 250 m² d'emprise au sol,
- les constructions à destination d'habitation strictement destinées au logement principal des exploitants agricoles ou au logement du personnel attaché à l'exploitation intégrées au bâti existant, dont la présence permanente est indispensable au fonctionnement de l'exploitation,
- Le confortement, les modifications et les extensions des constructions existantes à condition :
 - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics,
 - d'être limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, en une seule fois et une seule opération.
- Les piscines, isolées de la construction principale, à condition qu'elles soient situées à moins de 10 mètres de la maison d'habitation, et que leur surface n'excède pas 60 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - qu'ils soient nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux
 - que la construction éventuelle s'adapte au terrain naturel.

2.4 Changements de destination

Les bâtiments repérés au règlement graphique peuvent changer de destination, dans les conditions prévues à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

▪ Prise en compte du risque inondation :

Un recul suffisant des constructions doit être respecté par rapport aux ruisseaux, fossés et talwegs existants assurant l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

3.1 Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité publique.

3.2 Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La voie de desserte permet l'accès des services de secours contre l'incendie, à savoir : 3 mètres de large avec surlargeur dans les virages, pente inférieure à 15%, hauteur libre 3.50 mètres

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement

a) Eaux usées

Dans les secteurs existants ou prévus en assainissement collectif :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement d'eau usées lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être obligatoirement infiltrées localement.

4.3 – Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront être le moins visibles possible depuis l'espace public. En cas de réutilisation de ces eaux au sein de l'habitation, le service communal et le service gestionnaire du réseau d'eau doivent en être informés.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :
 - 75 m par rapport à l'axe de la RN102,
 - 15 m par rapport à l'axe de la RD103,
 - 6 m par rapport à l'axe de tout autre voie publique.

Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- de réhabilitation,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions autorisées à l'article A2 peuvent s'implanter :

- soit sur au moins une limite séparative,
- soit en retrait de celle-ci sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,

- de réhabilitation,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

- **En secteur A :**
 - L'emprise au sol des annexes isolées de la construction principale (abris de jardins, cabanons isolés, ...) est limitée à 20m² (à l'exception des piscines).
- **En secteur Ap :**
 - La construction neuve de bâtiments agricoles est limitée à une emprise au sol de 250 m²
- **Non règlementé pour Ai.**

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 Règles

Habitations

- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 8 mètres,
- La hauteur des extensions des constructions doit être égale ou inférieure à la hauteur de la construction existante,
- La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut du bâtiment,
- Dans les cas d'aménagement ou de reconstruction après sinistre des constructions existantes, la hauteur maximale admise est celle du bâtiment préexistant avant travaux.

Bâtiments d'activités

- La hauteur maximale des bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière est limitée à 10 mètres,
- La hauteur des extensions des constructions doit être égale ou inférieure à la hauteur de la construction existante,
- La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut du bâtiment,
- Dans les cas d'aménagement ou de reconstruction après sinistre des constructions existantes, la hauteur maximale admise est celle du bâtiment préexistant avant travaux.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans une limite de 10%.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 DISPOSITIONS GENERALES

a) Rappels :

L'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

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

b) Adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

En l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré, générant des effets de butte ou de tranchée, est à proscrire.

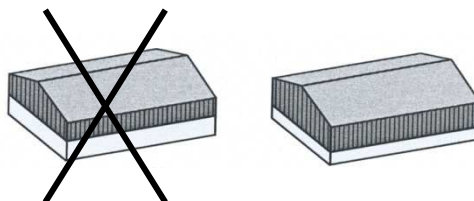
Les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1m au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5m en dessous du terrain naturel avant travaux.

11.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

▪ Les bâtiments agricoles devront respecter les principes suivants :

- Façades :

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée, brique, bois d'essence locale, verre, bardage métallique laqué, ...)
- Couleurs : les couleurs vives ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs sont interdits.
- Le soubassement : si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur ne devra pas être supérieure au tiers de la surface du bardage.



- Toitures :

- Sont exclus comme matériaux de couverture les tôles ondulées et les matériaux de type fibrociment.

- Aires de dépôt et de stockage :

- Les aires de dépôt et de stockage seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue depuis les voies publiques par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

- Clôtures :

- Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Elles seront perméables à la petite faune par surélévation d'au moins 10 cm par rapport au sol.
- Les murs et murets sont interdits.

▪ Les constructions à destination d'habitation devront respecter les principes suivants :

- Façades :

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction devra respecter une même tonalité,
- Les façades privilégieront un ordonnancement (rythme, proportions) des ouvertures.
- les façades seront enduites avec une finition talochée ou grattée ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée, brique, bois, verre, ...)
- En cas de façades laissées en pierres apparentes, le mortier utilisé pour les joints sera de chaux, et d'une couleur ne créant pas de contraste avec la pierre. Les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits.

- Toitures :

- les toitures auront une pente comprise entre 30 et 40%, et seront composées de 2 à 4 pans,
- le jeu des toitures recherchera la simplicité : le faîtage sera aligné sur la plus grande façade et on évitera la multiplicité des lignes de faîtage,
- les débords de toit seront compris entre 0,30 m et 1m du nu du mur,
- les toitures terrasses, les toitures à un pan ou courbes sont autorisées pour des raisons architecturales, d'augmentation de la densité bâtie, de mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables.
- en cas de toiture à deux pans, la tuile canal en terre cuite est prescrite. Des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature.
- les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

- Ouvertures :

- les volets bois sont préconisés, pour des raisons esthétiques et thermiques,
- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre soit encastré dans l'encadrement des ouvertures et non apparent.

- Les constructions contemporaines, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de ceux autorisés ci-dessus, sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de la construction ou des constructions projetées (habitations, bâtiments économiques ou équipements).
- Teintes et couleurs :
Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires. Les couleurs vives sont interdites.
- Clôtures :
 - Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et s'harmoniser avec la ou les constructions existantes dans le voisinage immédiat.
 - Les clôtures doivent être constituées de haies composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage vert sombre d'une hauteur maximale de 1,60 mètre surélevé de 10 centimètres par rapport au sol pour laisser passer la petite faune.
 - La réhabilitation et l'extension des murs pleins existants sont autorisées dans le respect de la hauteur initiale.

▪ **Bâtiments annexes isolés de la construction principale**

Principe : Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m²), à condition qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
- Les toitures comportant une seule pente sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative ou accolés à la construction existante.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes de pentes de couvertures sont autorisées.

▪ **Locaux techniques et équipements techniques**

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

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

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

ARTICLE A12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins induits par le projet de construction.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
 - L'utilisation d'essences mixtes est imposée, en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage. Les haies uniquement résineuses et les haies composées d'une seule et même essence sont interdites.
 - Les constructions agricoles, les aires de dépôt et de stockage entraînant des nuisances (sonores, olfactives,...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure composé de haies et d'arbres de haute tige.
 - Essences : On privilégiera les arbres adaptés à l'aire géographique de Saint-Germain, en fonction des effets recherchés (volume, couleur, ombrage) et de l'espace disponible :
 - . Arbres de première grandeur (supérieurs à 20 mètres de hauteur) : chêne (blanc ou vert), platane, tilleul, micocoulier, noyer, févier d'Amérique, sophora. Parmi les résineux, on privilégiera le cyprès de Provence et le pin noir.
 - . Arbres de deuxième grandeur (entre 10 et 20 mètres de hauteur) : érable champêtre, de Montpellier ou à feuilles d'Obier, catalpa, paulownia, charme houblon, sorbier et merisier.
 - . Arbres de troisième grandeur (entre 5 et 10 mètres de hauteur) : mûrier (noir ou blanc, à feuille de platane), frêne, arbre de Judée, cerisier ou griottier, amandier, olivier.
 - . Les essences d'arbustes préconisées sont les suivantes : noisetier, fusain, cornouiller, arbre à perruque, genêt d'Espagne, églantier, fruitiers, laurier rose, lavande.
- L'utilisation d'essences non envahissantes est imposée en cas de plantations de haies vives.

ARTICLE A14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Sans objet

ARTICLE A15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

▪ **Gestion des eaux pluviales :**

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

▪ **Approvisionnement énergétique**

- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.
- Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïque en toiture.

ARTICLE A16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques ; si le réseau n'est pas disponible, des fourreaux doivent être prévus en attente.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont définies conformément à l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme.

Elles se déclinent en secteurs N, Np, Ntl.

Ces zones concernent les espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit enfin de leur caractère d'espace naturel.

La zone Ntl constitue un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL, au titre du L.151-13 du code de l'urbanisme) dans lequel peuvent être autorisées, selon les dispositions du présent règlement, des constructions à destination d'une activité de tourisme et de loisir (camping).

CHAPITRE IX – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N comprend les espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit enfin de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comprend :

- un **secteur N** qui délimite des espaces présentant une qualité paysagère sensibles à préserver, à l'intérieur desquels les possibilités de construire sont limitées,
- un **secteur Np**, qui correspond au plateau des Gras et au talus nord de la commune, identifiés comme espaces naturels patrimoniaux et environnementaux de grand intérêt, inconstructibles,
- un secteur **Ntl**, destiné à l'activité de tourisme et loisirs (camping). Le secteur Ntl constitue un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL, au titre du L.151-13 du code de l'urbanisme) dans lequel peuvent être autorisées, selon les dispositions du présent règlement, des constructions à destination d'une activité de tourisme et de loisir (camping).

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **En N :**
 - toutes constructions et installations qui ne respectent pas les dispositions de l'article 2
- **En Np :**
 - Les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles destinées aux services publics dans les conditions définies à l'article 2
- **En Ntl :**
 - toutes constructions et installations qui ne respectent pas les dispositions de l'article 2

Article N2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **En N :**
 - les constructions et installations à destination de l'exploitation agricole et forestière, à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
 - les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - le confortement, la modification et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation limitée à 20% de la surface de plancher existante et à 50 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination, des bâtiments existants, à condition que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et des réseaux publics,
 - les constructions annexes, isolées de la construction principale, à condition que la surface totale de l'ensemble des annexes (existantes + nouvelles) soit limitée à 20 m² de surface de plancher, et que ces annexes soient construites à moins de 10 mètres de l'habitation principale,
 - Les piscines, isolées de la construction principale, à condition qu'elles soient situées à moins de 10 mètres de la maison d'habitation et que leur surface n'excède pas 60 m².
 - Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - qu'ils soient nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux
 - que la construction éventuelle s'adapte au terrain naturel.
- **En Np :**

- les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, nécessaires à la protection et à la mise en valeur des milieux et des espèces, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - qu'ils soient nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux
 - que la construction éventuelle s'adapte au terrain naturel.
- **En secteur Ntl :**
 - Les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravanes, et les constructions nécessaires à l'exploitation de l'établissement de camping, dont la piscine,
 - Les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,
 - Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - qu'ils soient nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux
 - que la construction éventuelle s'adapte au terrain naturel.
 - L'ensemble des constructions devra s'inscrire dans le cadre de compatibilité donné par l'orientation d'aménagement et de programmation.
- **Prise en compte du risque inondation :**

Un recul suffisant des constructions doit être respecté par rapport aux ruisseaux, fossés et talwegs existants assurant l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.
- La voie de desserte permet l'accès des services de secours contre l'incendie, à savoir : 3 mètres de large avec surlargeur dans les virages, pente inférieure à 15%, hauteur libre 3.50 mètres
- En secteur Ntl, l'accès au camping devra être compatible avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau potable et défense incendie

Dans tous les secteurs

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

Dans le secteur Ntl

Les caravanes, mobil-homes et autres habitats démontables seront raccordés au réseau d'eau potable s'ils sont permanents ; s'ils sont saisonniers, ils pourront ne pas être raccordés.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Dans les secteurs existants en assainissement collectif :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des

dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans le secteur Ntl :

Les constructions « en dur » seront raccordées à l'assainissement collectif. Les caravanes, mobil-homes et autres habitats démontables seront raccordés s'ils sont permanents ; s'ils sont saisonniers, ils pourront ne pas être raccordés mais un dispositif de rejet de leurs effluents raccordé au réseau collectif doit être prévu à leur intention au sein de l'établissement.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront préférentiellement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention.

4.3 Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront être le moins visibles possible depuis l'espace public. En cas de réutilisation de ces eaux au sein de l'habitation, le service communal et le service gestionnaire du réseau d'eau doivent en être informés.

4.4 Electricité et téléphone :

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est obligatoire en fonction des possibilités techniques de réalisation. Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

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

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux contraintes techniques du dispositif.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel La zone Ntl est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation. Les projets de construction devront être compatibles avec cette orientation.

6.1 Les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum des limites de l'emprise des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, élargissement éventuel, ...

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

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- de réhabilitation,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).

6.3- Par rapport à l'axe des RD 103 et RN102

- 15 mètres de recul par rapport à l'axe de la RD103
- 75 mètres de recul par rapport à l'axe de la RN102

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel La zone Ntl est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation. Les projets de construction devront être compatibles avec cette orientation.

▪ Les constructions peuvent être implantées :

- Soit au moins sur une limite séparative,
- Soit avec un recul minimal de 3 mètres de la limite séparative.

▪ Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- de réhabilitation,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé en N et Np

En secteur Ntl, l'occupation du sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 10% de la surface totale des parcelles constituant l'établissement (camping). Les implantations des constructions seront compatibles aux dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 Règles

- La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage,
- La hauteur des caravanes, mobil-homes et autres habitats démontables en zone Ntl est limitée à 5 mètres au faîtage.
- La hauteur des extensions des constructions doit être égale ou inférieure à la hauteur de la construction existante,
- La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres,
- Dans les cas de reconstruction après sinistre des constructions existantes, la hauteur maximale admise est celle du bâtiment préexistant avant travaux.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 DISPOSITIONS GENERALES

a) Rappels :

- L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme s'applique :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolement acoustique.

b) Bâti ancien

Les restaurations, extensions du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes, les ouvertures,...

Les extensions ne sont autorisées qu'après utilisation totale du volume initial du bâtiment.

11.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

a/ Les extensions des constructions devront respecter les principes suivants :

▪ Façades :

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée, galet, verre,...)
- Couleurs : les couleurs vives ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur sont interdits.

▪ Toitures :

- Les toitures doivent être traitées avec le même soin que les toitures de la construction principale, et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect (pente, couleur de la toiture).
- Les toitures seront de préférence revêtues de tuiles de ton « terre cuite vieillie » et teintées dans leur masse.

Ouvertures :

- Sur le bâti traditionnel : l'utilisation de menuiserie en matériaux contemporains n'est autorisée que dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec les caractéristiques architecturales du bâtiment et des constructions voisines, et le cas échéant,

avec les caractéristiques initiales des menuiseries en cas de modification (réhabilitation) du bâtiment existant.

- Les ouvertures en toitures sont limitées aux baies de toiture : leur nombre est limité à 2 par pan de toiture. Elles doivent couvrir 5% du pan de toiture au maximum.
- Les ouvertures devront respecter un ordonnancement avec les ouvertures en façade.
- **Les extensions faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de la construction initiale** sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de l'extension projetée.

b/ Bâtiments annexes isolés de la construction principale

Principe : Ces bâtiments sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Sont notamment interdites les annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toitures sont autorisées pour les annexes à condition qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
- Les toitures comportant une seule pente sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes pentes de couvertures sont autorisées.

c/ En secteur Ntl, résidences démontables (mobil-homes, caravanes)

Les résidences légères et démontables (mobil-homes, caravanes,...) installées de manière permanente dans le camping devront :

- Etre implantées avec la même orientation, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- Présenter une sobriété et une harmonie dans leurs volumétries.

d/ Clôtures

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et le voisinage immédiat.
- Sauf en secteur Ntl, les clôtures doivent être constituées de haies champêtres composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage vert foncé, d'une hauteur de 1,60 mètre au maximum, et surélevé de 10 centimètres par rapport au sol de manière à permettre le passage de la petite faune.
- En secteur Ntl, les clôtures devront laisser la vue et ne seront pas doublées d'une haie continue.
- La réhabilitation et l'extension des murs pleins existants sont autorisées dans le respect de la hauteur initiale.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent,
- L'utilisation d'essences variées (persistant/caduc, ...) est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage. Elle est préconisée dans tous les autres cas. Les haies composées d'une seule et même essence, notamment résineuse, sont interdites.
- Essences : On privilégiera les arbres adaptés à l'aire géographique de Saint-Germain, en fonction des effets recherchés (volume, couleur, ombrage) et de l'espace disponible :
 - Arbres de première grandeur (supérieurs à 20 mètres de hauteur) : chêne (blanc ou vert), platane, tilleul, micocoulier, noyer, févier d'Amérique, sophora. Parmi les résineux, on privilégiera le cyprès de Provence et le pin noir.
 - Arbres de deuxième grandeur (entre 10 et 20 mètres de hauteur) : érable champêtre, de Montpellier ou à feuilles d'Obier, catalpa, paulownia, charme houblon, sorbier et merisier.
 - Arbres de troisième grandeur (entre 5 et 10 mètres de hauteur) : mûrier (noir ou blanc, à feuille de platane), frêne, arbre de Judée, cerisier ou griottier, amandier, olivier.
 - Les essences d'arbustes préconisées sont les suivantes : noisetier, fusain, cornouiller, arbre à perruque, genêt d'Espagne, églantier, fruitiers, laurier rose, lavande.

L'utilisation d'essences non envahissantes est imposée en cas de plantations de haies vives.

- En secteur Ntl, les plantations de haute tige respecteront dans leurs alignements les orientations données par l'orientation d'aménagement et de programmation

ARTICLE N14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Sans objet.

ARTICLE N15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- **Gestion des eaux pluviales :**

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

- **Approvisionnement énergétique**

- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.
- Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïque en toiture.

ARTICLE N16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques ; si le réseau n'est pas disponible, des fourreaux doivent être prévus en attente.