

---

**COMMUNE DE SAINT GERMAIN LAVAL**

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

---

# MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## REGLEMENT

**EXTRAIT - PAGES MODIFIEES**  
Pages 9, 12, 14, 43, 44, 45

Acte rendu exécutoire  
après dépôt en sous-recture  
le : **08 JAN. 2008**  
Vu, Collationné et  
Certifié conforme  
à l'original qui nous a été présenté  
le : **21 JAN. 2008**  
Le Maire



Les modifications apportées au règlement du PLU approuvé sont encadrées

**MAIRIE DE SAINT GERMAIN LAVAL**

77130 SAINT GERMAIN LAVAL  
Tel : 01 64 32 10 62  
Fax : 01 64 32 90 69

Urbanisme    Paysage    Architecture

**AGENCE RIVIERE - LETELLIER**

52, rue Saint Georges 75009 PARIS  
tél : 01 42 45 38 62 - fax : 01 42 45 38 63 - e-mail : rivlet@wanadoo.fr

En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à évacuer par infiltration ou à retenir temporairement.

Les ouvrages de retenue des eaux de pluies doivent être conçus pour s'intégrer au paysage créé.

### **3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective**

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

## **ARTICLE AUx 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement\* des voies au moins égale à 5 mètres.

Pour l'implantation de poste de transformation électrique ou de détente gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement\* des voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui le jouxtent.

Le long de la RD 133 les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement\* de la voie au moins égale à 10 mètres.

Le volume principal des constructions doit être implanté parallèlement ou perpendiculairement aux directions des flèches légendées « orientation de l'implantation du bâti » au document graphique N°4.5.

Les constructions doivent être implantées en dehors des zones légendées « espace inconstructible » au document graphique N°4.5.

Les aires de stationnement et les aires d'évolution des véhicules seront localisées en dehors des espaces légendés « Espace inconstructible : plantations à préserver ou à créer » et « Espace inconstructible : espace paysager » au document graphique N°4.5.

## **ARTICLE AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Les constructions doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement est ainsi définie :

La marge de reculement par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la demi hauteur de façade avec un minimum de 6 mètres.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance entre deux constructions soit au moins égale à 6 mètres.

**ARTICLE AUx 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS\***

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

**ARTICLE AUx 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction. Toutefois, la hauteur des constructions en tout point ne pourra pas dépasser la hauteur maximale autorisée de plus de 1 mètre.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

**ARTICLE AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

**Clôtures**

Le long du chemin rural n°7, le mur de clôture existant sera conservé, des ouvertures pourront y être pratiquées pour permettre des accès.

**ARTICLE AUx 12 - STATIONNEMENT**

**1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement seront réalisées par unité de 20 places maximum séparées par des bandes végétales.

Les aires de stationnement et les aires d'évolution des véhicules seront localisées en dehors des espaces légendés « Espace inconstructible : plantations à préserver ou à créer » ~~et « Espace inconstructible : espace paysager »~~ au document graphique N°4.5.

**2 - Nombre d'emplacements**

**Constructions à usage de commerces**

Il sera créé 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m2 de surface développée de plancher hors oeuvre.

Etablissements à usage artisanal, industriel

Une surface au moins égale à 40 % de la surface développée de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Etablissements à usage d'entrepôt

Une surface au moins égale à 15 % de la surface développée de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage de bureaux et de service

Une surface au moins égale à 60% de la surface développée hors oeuvre de la construction sera affectée au stationnement.

Hôtels et restaurant

Il doit être aménagé une place de stationnement pour :  
une chambre d'hôtel,  
10m<sup>2</sup> de salle de restaurant,

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

**ARTICLE AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces figurant au document graphique N°4.5. sous la légende « Espace inconstructible : plantations à préserver ou à créer » seront plantés d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup>.

Les espaces figurant au document graphique n°4.5. sous la légende « Espace inconstructible : stationnement, aire d'évolution des véhicules autorisés » ~~et « Espace inconstructible : espace paysager »~~ seront plantés de végétation basse, les arbres de haute tige n'y sont pas autorisés.

**ARTICLE AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0.75.