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

COMMUNE DE SAINT GERMAIN LAVAL

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ESPACE MULTIDISCIPLINAIRE DE GERONTOLOGIE

REGLEMENT

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

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123-4 à R.123-10 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à une partie du territoire classée en zone Ub au PLU de la commune de Saint Germain Laval en Seine et Marne.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par la révision simplifiée concerne le secteur Ub1a dont la délimitation est reportée sur le document graphique du présent dossier de révision simplifiée.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L.123-1 du code de l'urbanisme)

TITRE II – REGLEMENT DE LA ZONE Ub

Les modifications apportées au règlement du PLU approuvé sont encadrées

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ub

La zone U englobe les secteurs déjà urbanisés de la commune, qui possèdent des équipements publics d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub recouvre les extensions récentes du tissu bâti qui sont la cité Courbeton, le lotissement Nanon, le Murger des belles feuilles et le lotissement Saint Pierre. Ce type d'urbanisation abrite essentiellement de l'habitat et des équipements collectifs, il convient d'offrir la possibilité d'implantation de commerce, de service et de petites activités qui peuvent contribuer à la commodité et à l'animation de ces quartiers.
Le paysage urbain présente une dominante végétale, les constructions sont implantées en retrait de l'alignement* et les clôtures sont souvent constituées de matériaux qui laissent passer le regard, fréquemment des haies entourent les jardins.

La zone Ub comporte deux secteurs :
- le secteur Ub correspondant aux parties à dominante d'habitat,
- le secteur Ub1 recouvrant des espaces boisés classés au sein desquels deux clairières existent. Celles-ci sont destinées à accueillir essentiellement des équipements collectifs. Le secteur Ub1 possède un sous-secteur Ub1a, correspondant, en partie, à la clairière à l'endroit de l'ancien terrain de football. Ce sous-secteur, outre les équipements collectifs, peut accueillir des logements destinés au personnel de l'établissement et à des personnes âgées indépendantes ou semi indépendantes. Les logements destinés au personnel pourront être éventuellement occupés par des personnes étrangères à l'établissement.

La partie située à l'extrême est du quartier Saint Pierre est concernée par les risques d'inondation.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés*.

2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone :
Les constructions à destination d'entrepôts.
Les constructions à destination industrielle.
Les constructions à usage de stationnement collectif.
Les constructions à destination agricole.
Les carrières.
Les terrains de camping et les habitations légères et de loisirs.
Les parcs d'attraction.
Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Dans le secteur Ub1 excepté le sous-secteur Ub1a :
Les constructions à destination d'habitation excepté celles qui sont autorisées à l'article Ub2.
Les constructions à destination d'hôtel
Les constructions à destination artisanale.
Les constructions à destination de commerce.
Les constructions à destination de bureau ou de service.

Dans le sous-secteur Ub1a :
Les constructions à destination d'hôtel
Les constructions à destination artisanale.
Les constructions à destination de commerce.
Les constructions à destination de bureau ou de service.

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

1. Rappels

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

. Les installations et travaux divers* sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers*.

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés* au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme.

. Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone :

Suite à un sinistre, la reconstruction d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit en tout ou partie dans le strict respect des règles fixées à l'article 2 de la zone concernée.

Les **installations classées** soumises à autorisation ou à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu dans la zone où elles s'implantent.

Les **affouillements et exhaussement du sol** s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur Ub :

Les constructions destinées à abriter des **activités artisanale, de commerce, de service et hôtelière** à condition que :
- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
- elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, excessive au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
- que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

Dans le secteur Ub1 :

Les **constructions à usage d'habitation** et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements.

2.1 – Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation (document n° 6.D.)

Une partie de la zone Ub est concernée par le risque d'inondation. Par conséquent il est demandé de fournir les cotes altimétriques du terrain pour toute demande d'autorisation portant sur un terrain situé soit dans la zone soumise aux risques d'inondation, soit en limite de celle-ci.

Suite à un sinistre, la reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie, est autorisée dans le strict respect des règles qui suivent.

Dans les territoires inondables :
Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :
- l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux ;
- les mesures correctives nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des plus hautes eaux connues (PHEC).

Par ailleurs les sous-sols sont interdits.

Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 20 cm au-dessus du niveau atteint par les plus hautes connues.

L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

Dans les zones soumises aux aléas les plus forts
Sont considérées comme soumises aux aléas les plus forts, les zones dans lesquelles la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre par rapport à l'altitude des plus hautes eaux connues.

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.
Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :
- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées légalement autorisées ; notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la

réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.
- Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque inondation.
- Les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

Dans les zones de champs d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre par rapport à l'altitude des plus hautes connues
Les constructions et ouvrages autorisés doivent respectés les prescriptions du paragraphe **« Dans les territoires inondables »**

ARTICLE Ub 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.
Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions de l'article L 35.8 du code de la santé publique.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Dans le sous-secteur Ub1a :
Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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 situé en bordure de voie.

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Dans l'ensemble de la zone excepté le sous-secteur Ub1a :
Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement*. Seules les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, commerciale ou professionnelle et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. peuvent être implantées au-delà.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement* au moins égale à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :
Les équipements collectifs.

Dans le sous-secteur Ub1a :
Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre minimum de celui-ci.

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

A moins qu'elle ne soit édifiées en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 5 mètres, lorsque le mur qui fait face à la dite limite séparative est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance, la distance minimum pourra être ramenée à 3 mètres.

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

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance entre deux constructions soit au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :
Pour l'aménagement d'une construction existante.
Les équipements collectifs.

ARTICLE Ub 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 9 mètres.
la hauteur maximale des annexes non contiguës est fixée à 5 mètres.
La hauteur d'une extension doit être au plus égale à la construction qu'elle étend.

Il n'est pas fixé de règle pour :
Les équipements collectifs.

ARTICLE Ub 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.

Parements extérieurs

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriété, 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 sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

ARTICLE Ub 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.

2 - Nombre d'emplacements

Construction à usage d'habitat

Dans l'ensemble de la zone excepté le sous-secteur Ub1a :
Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées, excepté pour les logements locatifs aidés par l'Etat, pour lesquels une seule place sera demandée.
Dans le sous-secteur Ub1a :
Une place de stationnement par logement doit être aménagée.

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.

Construction à usage d'activité et de service
Il doit être créé une place de stationnement pour 2 emplois.
En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

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

Hôtels et restaurant salle de spectacle
Il doit être aménagé une place de stationnement pour :
une chambre d'hôtel,
10m2 de salle de restaurant,
3 places de spectacle.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés* :
Les Espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
Les arbres remarquables repérés au document graphique N°4.2 en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme, doivent être maintenus.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le sous-secteur Ub1a :

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0.35.

Il n'est pas fixé de règle pour :
Les équipements collectifs.

Dans le sous-secteur Ub1a :

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0.30.

Il n'est pas fixé de règle pour :
Les équipements collectifs.