



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

S.C.P. ROUALET-HERRMANN
8, bd de Latte de Tassigny – BP 31
51160 AY
Tél. : 03.26.55.43.10 – Fax : 03.26.55.74.16
Courriel : contact@roualet-herrmann.fr

COMMUNE DE GERMIGNY PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 2 décembre 2015
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.
À GERMIGNY, le :

Le Maire, Gérard TROCMEZ :



RÉVISION
Projet arrêté le : 27 janvier 2015
Approuvée le : 2 décembre 2015



RÈGLEMENT D'URBANISME

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de GERMIGNY.

II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique créées en application de législations particulières conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme ;
2. Les articles : R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après.

Article R.111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 : Le permis de construire ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 : 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.

III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. divise le territoire intéressé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles.

1. Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Elles sont présentées au Titre II, chapitre I du présent règlement.
2. Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU. Elles sont présentées au Titre III, chapitre I du présent règlement.
3. La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A. Elle est présentée au Titre IV, chapitre I du présent règlement.
Elle comporte trois secteurs : Aa, Ab et Av.
4. La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par le sigle N. Elle est présentée au Titre V, chapitre I du présent règlement.
Elle comporte un secteur Nj.
5. Les emplacements réservés et les espaces boisés classés.
Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.
Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 sont répertoriés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

IV - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. 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.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U

Caractère de la zone :

La zone urbaine englobe la totalité du village de GERMIGNY.

À l'intérieur de cette zone se trouvent à la fois des habitations, les activités économiques liées à la viticulture, de l'artisanat ou encore un peu de commerce.

On note la présence d'une partie de la coopérative viticole dont les bâtiments se répartissent sur le territoire de GERMIGNY en ce qui concerne les pressoirs, la cuverie et le stockage et sur le territoire de la commune voisine de JANVRY.

ARTICLE U1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, excepté celles nécessaires aux activités vitiviniçoles ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les constructions destinées aux activités industrielles.

ARTICLE U2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Un règlement spécifique au lotissement ne peut être admis que s'il fixe des règles au moins équivalentes à celles du règlement d'urbanisme ou plus restrictives que celles-ci.

La création, l'extension ou l'aménagement d'installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

ARTICLE U 3 ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

1) Accès

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celles des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE U 4 DESERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2) Assainissement

Eaux usées : Obligation de raccorder au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un traitement à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales est admis.

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

3) Autres réseaux

Les équipements propres aux lotissements et ensembles de constructions en électricité basse tension et télécommunication doivent être enterrés.

ARTICLE U 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement ;
- et/ou
- en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

De plus, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres des rives des cours d'eau et ruisseaux.

Ces règles peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes est admise sous réserve de ne pas réduire le recul de la construction existante, excepté en ce qui concerne l'éloignement par rapport aux rives des cours d'eau et ruisseaux ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de construction détruite par sinistre.

ARTICLE U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de construction détruite par sinistre.

ARTICLE U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 2 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions si aucune ouverture de l'habitation ne se trouve en vis-à-vis de l'autre bâtiment.

ARTICLE U 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction est mesurée depuis le terrain naturel.

La hauteur maximale est fixée à :

- 10 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation ;
- 12 mètres au faîtage pour les bâtiments autres que les habitations ;

Pour les bâtiments ayant une toiture-terrasse, la hauteur maximale est de 7 mètres à l'acrotère, quelle que soit la nature de la construction.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant ;
- la reconstruction à la hauteur initiale en cas de construction détruite par sinistre.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux poteaux, pylônes, candélabres, éoliennes et antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques.

ARTICLE U 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ;
- les bardages métalliques doivent être laqués dans des couleurs correspondantes aux constructions avoisinantes ;
- le bac-acier utilisé en couverture doit présenter l'aspect de la tuile.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur ou muret surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, lisse...) ;
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les murs anciens ne correspondant pas aux définitions précédentes peuvent être maintenus, rénovés, ou prolongés dans le même type de construction.

ARTICLE U 12 STATIONNEMENT

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

Il est exigé deux places de stationnement à l'extérieur des constructions pour toute création d'un nouveau logement.

L'une de ces places doit être à l'écart des accès automobiles au stationnement prévu à l'intérieur des constructions.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, une seule place de stationnement par logement est exigée.

Pour les bureaux, il est exigé une place de stationnement par employé.

Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos sont fixées comme suit :

- par logement : au minimum deux places de stationnement ;
- pour les bureaux : au minimum deux places de stationnement.

Les places de stationnement des vélos doivent respecter les conditions prévues au II de l'article L.111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans le cas de lotissement soumis à permis d'aménager ou de groupement de constructions, 10 % de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts d'accompagnement.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation à court terme, c'est-à-dire pendant la durée du Plan Local d'Urbanisme.
Les réseaux existants à proximité permettent le développement de la zone grâce des extensions.
La construction est autorisée au fur et à mesure de l'équipement de la zone en voirie et réseaux.

ARTICLE AU1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les constructions destinées aux activités industrielles.

ARTICLE AU1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

La construction au coup par coup est autorisée en fonction de l'équipement de la zone en voirie et réseaux.

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Un règlement spécifique au lotissement ne peut être admis que s'il fixe des règles au moins équivalentes à celles du règlement d'urbanisme ou plus restrictives que celles-ci.

La création, l'extension ou l'aménagement d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

ARTICLE AU1-3 ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstruable à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

1) Accès

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celles des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE AU1-4 DESERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2) Assainissement

Eaux usées : obligation de raccorder au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales : les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un traitement à la parcelle.

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

3) Autres réseaux

Les équipements propres aux lotissements et ensembles de constructions en électricité basse tension et télécommunication doivent être enterrés.

ARTICLE AU1-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU1-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette disposition s'applique également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 2 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

AU1

ARTICLE AU1-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction est mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur maximale est fixée à :

- 10 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation ;
- 12 mètres au faîtage pour les bâtiments autres que les habitations ;
- 7 mètres au sommet du bâtiment ayant une toiture-terrasse, quelle que soit la nature de la construction.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux poteaux, pylônes, candélabres, éoliennes et antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques.

ARTICLE AU1-11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ;
- les bardages métalliques doivent être laqués dans des couleurs correspondantes aux constructions avoisinantes ;
- le bac-acier utilisé en couverture doit présenter l'aspect de la tuile.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur ou muret surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, lisse...) ;
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

ARTICLE AU1-12 STATIONNEMENT

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

Il est exigé deux places de stationnement à l'extérieur des constructions pour toute création d'un nouveau logement.

L'une de ces places doit être à l'écart des accès automobiles au stationnement prévu à l'intérieur des constructions.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, une seule place de stationnement par logement est exigée.

Pour la création de tout lotissement de 4 lots ou plus, il est exigé une place de stationnement publique par lot.

Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos sont fixées comme suit :

- par logement : au minimum deux emplacements de stationnement ;
- pour les bureaux : au minimum deux places de stationnement.

Les places de stationnement des vélos doivent respecter les conditions prévues au II de l'article L.111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE AU1-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction principale (à l'exclusion des dépendances et annexes) doit comporter un programme d'environnement végétal.

Dans le cas de lotissement soumis à permis d'aménager ou de groupement de constructions, 10 % de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts d'accompagnement.

AU1

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A GRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone dans laquelle les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont seuls autorisés.

Le secteur Aa correspond aux abords des lignes électriques haute-tension. Dans ce secteur, aucune construction n'est autorisée mis à part les installations nécessaires à l'exploitation des lignes électriques.

Le secteur Ab correspond aux terres agricoles en bordure immédiate du village. Les constructions y sont interdites pour préserver les possibilités d'extension du village à long ou très long terme.

Le secteur Av correspond à l'aire d'appellation « Champagne ». Dans ce secteur, pour la protection de l'aire d'appellation, seules les extensions des constructions existantes sont admises.

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

Zone A :

Sont interdites :

- les constructions de toute nature qui ne sont pas nécessaires :
 - o aux exploitations agricoles ;
 - o aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;

Secteur Au :

En plus des interdictions mentionnées pour la zone A, est également interdite toute construction ou utilisation du sol qui n'est pas nécessaire à l'exploitation des lignes électriques.

Secteur Ab :

Sont interdites :

- les constructions et installations de toute nature qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;

Secteur Av :

En plus des interdictions mentionnées pour la zone A, est également interdite toute construction qui ne constitue pas une extension d'un bâtiment existant.

ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Les constructions sont admises à condition d'être nécessaires :

- aux exploitations agricoles ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

P.L.U. de GERMIGNY approuvé le 02/12/2015

Les installations classées pour la protection de l'environnement admises doivent respecter les conditions suivantes :

- qu'elles n'entraînent aucune inconvénience pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Dans les « secteurs affectés par le bruit » figurant aux plans de zonage, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ou d'hébergement à caractère touristique doivent être conformes aux normes d'isolation acoustique correspondantes au niveau sonore des infrastructures défini par les arrêtés préfectoraux suivants :

- Ligne TGV Est : arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 ;
- Autoroute de l'Est (A4) : arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 ;

Les arrêtés préfectoraux figurent en pièces annexes du plan local d'urbanisme.

Secteur Aa :

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être nécessaires à l'exploitation des lignes électriques ou au fonctionnement d'installation des services publics et d'intérêt général.

Secteur Av :

Les constructions nouvelles doivent constituer des extensions aux constructions existantes ou bien être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE A3 ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celles des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur le réseau public de distribution lorsqu'il existe à proximité, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

2) Eaux usées (assainissement)

Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un traitement à la parcelle.

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

ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Par rapport aux voies communales, chemins ruraux et chemins d'association foncière, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Par rapport aux routes départementales, les constructions seront implantées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Par rapport aux rives des cours d'eau et ruisseaux, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 10 mètres.

Ces reculs minimaux peuvent ne pas être respectés pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite d'emprise de la voie publique ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de construction détruite par sinistre.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de trois mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette règle peut ne pas être respectée pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de construction détruite par sinistre.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est de 12 mètres au faîtage de la construction.

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux poteaux, pylônes, candélabre ou éoliennes, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : pas de prescription particulière.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les matériaux utilisés pour les constructions doivent être mats.

Chaque face d'une construction doit avoir une seule couleur unie.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : pas de prescription particulière.

ARTICLE A12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques, chemins ruraux et chemins d'association foncière.

Dans les immeubles de bureaux, les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos sont fixées comme suit : au minimum deux places de stationnement.

Les places de stationnement des vélos doivent respecter les conditions prévues au II de l'article L.111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE A13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction doit faire l'objet d'un programme d'environnement végétal.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle comprend les principaux boisements présents sur le territoire communal :

- sur le coteau est dominant le village ;
- à l'extrémité sud-ouest du territoire, boisement compris dans une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), lieudit « Les Grosses Pierres » ;
- en fond de vallon parcouru par le ruisseau de la Fontaine.

Un secteur Nj admet les abris de jardins dans le fond de vallée, en arrière du village, car ce secteur est constitué de jardins le plus souvent attenants aux propriétés bâties du village. Cependant, pour conserver le caractère naturel de ce fond de vallée, ces abris de jardins sont limités en emprise au sol et hauteur de manière à n'admettre que des constructions en bois de faibles dimensions.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

Sont interdites les constructions, occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement des services publics ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif.

Secteur N1:

Sont interdites les constructions, occupations ou utilisations du sol à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- des abris de jardins.

Le comblement des mares identifiées au plan de zonage est interdit.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

ARTICLE N 3 ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celles des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS
Non réglementé.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :
- 5 mètres de l'alignement des voies publiques, des limites de chemins ruraux et chemins d'association foncière ;
- 10 mètres des rives des cours d'eau et ruisseaux.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf en ce qui concerne les rives des cours d'eau et ruisseaux.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
Non réglementé.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
Non réglementé.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL
Non réglementé.

Secteur Ni:
L'emprise au sol maximale de toutes les constructions sur un même îlot de propriété est limitée à 20 m².

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
Non réglementé.

Secteur Ni:

La hauteur maximale des constructions est de trois mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : pas de prescription particulière.

Secteur N1:

Les constructions doivent présenter l'aspect d'une construction en bois.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Le comblement des mares identifiées au plan de zonage est interdit.