

Modification n°2 du PLU de Saint-Germain-Lembron

4.1 Règlement d'urbanisme



PLU
Approbation le : 17/07/2008

Référence : 47025

Modifications

- Modification n°1 approuvée le 18/07/2013
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 23/01/2014
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 07/01/2016
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 12/04/2016
- Modification simplifiée n°4 approuvée le 21/02/2019

Modification n°2 du PLU :

Arrêté de prescription de la Communauté Agglo Pays d'Issoire en date du 19 Septembre 2019
Approbation de la modification n°2 par délibération du Conseil Communautaire en date du 20 juin 2024

SOMMAIRE

. RAPPEL DE CERTAINES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	2
. ZONES URBAINES	4
UB	5
UH	7
U _L	9
UA	11
UHV	13
. ZONES A URBANISER	15
AU	16
AUH	17
AUA	20
. ZONES AGRICOLES	23
A	24
AC	26
. ZONES NATURELLES	28
N	29
. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	31

. RAPPEL DE CERTAINES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Code de l'urbanisme

Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le nouveau code.

Article R111-2

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 R111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si 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 R111-15

Le permis 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 sur l'environnement.

Article R111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

Article L 130-1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espace boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements...

Les espaces boisés classés

R 130-1

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêt et parcs...

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise : lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts...



. ZONES URBAINES

Plan Local d'Urbanisme
St Germain Lembron

Envoyé en préfecture le 26/06/2024

Reçu en préfecture le 26/06/2024

Publié le

ID : 063-200070407-20240626-AT_7-DE



REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	Ub
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Installations classées Industries, entrepôts Agricole et forestier Caravanes et mobil homes à usage résidentiel. Le changement de destination à vocation de logements des locaux à usage commercial et/ou artisanal situé au rez-de-chaussée des immeubles en façade sur rue le long du linéaire marchand porté sur le plan de zonage.
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	Activité artisanale: sous réserve qu'elle ne soit ni incommode, ni insalubre, ni dangereuse et emprise au sol du local artisanal inférieure à 60 m²
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance 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. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	Nouvelles constructions raccordées au réseau public d'assainissement et réseau d'eau potable obligatoire
5 Superficie minimale des terrains constructibles	
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation en limite possible
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation sur une des limites séparatives
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
9 Emprise au sol des constructions	

Plan Local d'Urbanisme
St Germain Lembron

Envoyé en préfecture le 26/06/2024

Reçu en préfecture le 26/06/2024

Publié le

ID : 063-200070407-20240626-AT_7-DE



10 Hauteur maximum des constructions	Rez-de-chaussée + 2 niveaux + combles - sauf extensions des constructions déjà implantées à une hauteur supérieure : au même niveau que les constructions existantes - sauf services publics ou d'intérêt collectif : hauteur libre Murs de clôture hauteur maximum : 2 m Hauteur maximum clôtures : 2 m Hauteur des haies : 2 m Mur Bahut  1,00 m maximum Clôture  2,00 m maximum 2,00 m maximum Haie  2,00 m maximum
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	Voir Aspect extérieur des constructions page 31
12 Réalisation d'aires de stationnement	1 place de stationnement par construction à usage d'habitation réalisée sur le terrain d'assiette. En cas de non réalisation de places de stationnement, application de la taxe. Autres qu'habitation 1 place pour 50 m2 de surface de plancher Sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif : libre
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	Les haies en limite de voie publique seront composées d'essences locales variées 1 arbre pour 4 places de stationnements
14 COS (article R123-10)	

Plan Local d'Urbanisme St Germain Lembron

6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation en limite parcellaire ou à 3 mètres minimum de la limite parcellaire : sauf extensions des constructions déjà implantées à moins de 3 mètres : en prolongement des constructions existantes
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation en limite parcellaire ou à 3 mètres minimum de la limite parcellaire : - sauf extensions des constructions déjà implantées à moins de 3 mètres : en prolongement des constructions existantes Implantation dans la bande des 3 mètres depuis les limites : - Lorsqu'il s'agit d'une construction dont le pignon est sur la limite et parallèle à celle-ci, la hauteur maximale autorisée est de 4,60m - Lorsqu'il s'agit d'une construction dont l'égout du toit ou le faîtage est sur la limite et parallèle à celle-ci, la hauteur maximale autorisée est de 3 mètres assortie de la condition de ne pas dépasser 4,2 m dans la largeur contiguë des 3 mètres.
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
9 Emprise au sol des constructions	Non réglementée.
10 Hauteur maximum des constructions	Rez de chaussée +1 niveau + combles - Sauf pour les bâtiments publics ou d'intérêts collectifs : hauteur libre Dans la bande des 3 mètres depuis les limites : - Lorsqu'il s'agit d'une construction dont le pignon est sur la limite et parallèle à la celle-ci, la hauteur maximale autorisée est de 4,60m - Lorsqu'il s'agit d'une construction dont l'égout du toit ou le faîtage est sur la limite et parallèle à celle-ci, la hauteur maximale autorisée est de 3 mètres assortie de la condition de ne pas dépasser 4,2 m dans la largeur contiguë des 3 mètres. Murs de clôture hauteur maximum : 1m Hauteur maximum clôtures : 2 m Hauteur maximum des haies : 2 m Mur Bahut  1,00 m maximum Clôture  2,00 m maximum Haie  2,00 m maximum
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	Voir Aspect extérieur des constructions page 31
12 Réalisation d'aires de stationnement	2 places par logement réalisées sur le terrain d'assiette
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	Les haies en limite de voie publique seront composées d'essences locales variées Plantation d'un arbre de haute tige maximum pour 200m2 de terrain libre.
14 COS (article R123-10)	

**Plan Local d'Urbanisme
St Germain Lembron**

Envoyé en préfecture le 26/06/2024

Reçu en préfecture le 26/06/2024

Publié le

ID : 063-200070407-20240626-AT_7-DE



REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	U_L
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Installations classées, artisanat, commerce Industries, fonction d'entrepôts Exploitation agricole et forestière Caravanes et mobil homes à usage résidentiel
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	Habitation si liée à l'activité touristique, de loisirs
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les aménagements extérieurs doivent être réalisés de manière à permettre un accès aisé à toutes personnes, quelle que soient leurs conditions de mobilité. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance 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. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	<u>Assainissement :</u> Nouvelles constructions raccordées au réseau public d'assainissement obligatoire lorsqu'il existe. Sinon, réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif compatible avec branchement ultérieur au réseau collectif. <u>Eau potable :</u> Raccordement au réseau d'eau potable obligatoire <u>Eaux pluviales :</u> Dans le cadre de nouvelles constructions (hors annexes de bâtiments existants), une gestion des eaux pluviales à la parcelle est demandée. Il pourra être dérogé à ces règles en cas d'impossibilité technique démontrée (exemple : rocher, forte densité bâtie, problème d'infiltration...). Dans ce cas : - le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite maximum de 3 L/s/ha pour une pluie décennale. - En cas d'impossibilité de respecter ce débit de fuite maximum, le propriétaire en accord avec l'autorité compétente, devra mettre en œuvre les aménagements permettant de limiter au maximum le débit de fuite en sortie d'opération en se rapprochant des 3 L/s/ha.
5 Superficie minimale des terrains constructibles	
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	En Limite ou minimum 5 mètres sauf extensions des constructions déjà implantées à moins de 5 mètres : en prolongement des constructions existantes
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	A 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 est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Plan Local d'Urbanisme

St Germain Lembron

	sauf extensions des constructions déjà implantées à moins de 3 mètres : en prolongement des constructions existantes
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
9 Emprise au sol des constructions	
10 Hauteur maximum des constructions	La hauteur maximale est portée à 12 m au faîtage. Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : libre Murs de clôture hauteur maximum : 1m Hauteur maximum clôtures : 6m Hauteur des haies : 2 m Mur Bahut  1,00 m maximum Clôture  2,00 m maximum Haie  2,00 m maximum
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	Voir Aspect extérieur des constructions page 31
12 Réalisation d'aires de stationnement	
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	Les haies en limite de voie publique seront composées d'essences locales variées Les arbres existants seront conserver ou remplacer par une essence identique.
14 COS (article R123-10)	

Plan Local d'Urbanisme
St Germain Lembron

Envoyé en préfecture le 26/06/2024

Reçu en préfecture le 26/06/2024

Publié le

ID : 063-200070407-20240626-AT_7-DE



REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	Ua
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Bâtiments agricoles et forestiers Caravanes et mobil homes à usage résidentiel
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	Artisanat et commerce sous réserve qu'il ne soit ni incommode, ni insalubre, ni dangereux. Seules les constructions d'habitations à usage de gardiennage sont autorisées
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance 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. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	Assainissement : L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est subordonnée à un pré-traitement approprié Nouvelles constructions raccordées au réseau public d'assainissement obligatoire Eau potable : Raccordement au réseau d'eau potable obligatoire Eaux pluviales : Dans le cadre de nouvelles constructions (hors annexes de bâtiments existants), une gestion des eaux pluviales à la parcelle est demandée. Il pourra être dérogé à ces règles en cas d'impossibilité technique démontrée (exemple : rocher, forte densité bâtie, problème d'infiltration...). Dans ce cas : - le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite maximum de 3 L/s/ha pour une pluie décennale. - En cas d'impossibilité de respecter ce débit de fuite maximum, le propriétaire en accord avec l'autorité compétente, devra mettre en œuvre les aménagements permettant de limiter au maximum le débit de fuite en sortie d'opération en se rapprochant des 3 L/s/ha.
5 Superficie minimale des terrains constructibles	
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	5 mètres minimum. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être égale à la différence d'altitude entre ces deux points. • sauf extensions des constructions déjà implantées à moins de 5 mètres : en prolongement des constructions existantes • sauf îlots techniques.
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapprochée doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être

Plan Local d'Urbanisme
 St Germain Lembron

	inférieure à 5 mètres sauf extensions des constructions déjà implantées à moins de 5 mètres : en prolongement des constructions existantes
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Habitation de gardiennage doit être intégrée à la structure
9 Emprise au sol des constructions	Maximum 50% de la superficie du terrain sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : emprise libre
10 Hauteur maximum des constructions	12 mètres au faîtage, maximum 15 mètres pour superstructures - sauf extensions des constructions déjà implantées à une hauteur supérieure : au même niveau que les constructions existantes - sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : hauteur libre Hauteur maximum des clôtures : 2,50 mètres
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	Voir Aspect extérieur des constructions page 31
12 Réalisation d'aires de stationnement	1 place minimum pour 25 m2 de surface de plancher pour les bureaux, l'habitation et les commerces réalisée sur le terrain d'assiette. 1 place minimum pour 100 m² de surface de plancher autres bâtiments, réalisée sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	Les haies en limite de voie publique seront composées d'essences locales variées Les aires de dépôts sont interdites entre les façades et doivent être protégées par un écran
14 COS (article R123-10)	

Plan Local d'Urbanisme
St Germain Lembron

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	Uhv
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, artisanat, commerces, bureaux, installations classées, bâtiments agricoles et forestiers.
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	Les petits équipements techniques nécessaires à l'accueil des gens du voyage (abris, sanitaires, locaux nécessaires aux réseaux publics de distribution, au ramassage des ordures ménagères...). Les constructions destinées au gardiennage de l'air d'accueil. Les constructions, infrastructures et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation de la zone.
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance 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. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	Nouvelles constructions raccordées au réseau public d'assainissement obligatoire lorsqu'il existe. Sinon, réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif compatible avec branchement ultérieur au réseau collectif. On distingue 6 types d'aptitude à l'assainissement individuel : Site satisfaisant : tranchées d'épandage Site moyennement satisfaisant : Filtre à sable drainés ou tranchées d'épandage surdimensionnées Site globalement satisfaisant : Filtres à sables non drainés Site globalement satisfaisant pouvant représenter des contraintes importantes pour la dispersion et l'épuration : Filtres à sable drainés ou non drainés Site présentant des contraintes importantes pour l'épuration et la dispersion : filtre à sable drainés Site inapte présentant des contraintes majeures : tertres d'infiltration
5 Superficie minimale des terrains constructibles	
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	En limite possible.
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En limite possible.
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Libre.
9 Emprise au sol des constructions	Libre.
10 Hauteur maximum des constructions	Rez de chaussée + 1 niveau + comble maximum 8 mètres sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : hauteur libre Murs de clôture hauteur maximum : 1m

Plan Local d'Urbanisme
St Germain Lembron

	Hauteur maximum clôtures : 2 m Hauteur des haies : 2 m
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	Voir Aspect extérieur des constructions page 31
12 Réalisation d'aires de stationnement	2 places de stationnement sur l'espace privatif par logement créé. Autres constructions : 1 place pour 30 m2 de surface de plancher.
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	Les haies en limite de voie publique seront composées d'essences locales variées
14 COS (article R123-10)	

.

ZONES A URBANISER

Plan Local d'Urbanisme
St Germain Lembron

Envoyé en préfecture le 26/06/2024

Reçu en préfecture le 26/06/2024

Publié le

ID : 063-200070407-20240626-AT_7-DE



REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	AU
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Habitation, hébergement hôtelier, Bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôts, Installations classées, installations services publics ou d'intérêts collectifs. Caravanes et mobil homes à usage résidentiel
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la modification du PLU
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	
5 Superficie minimale des terrains constructibles	
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
9 Emprise au sol des constructions	
10 Hauteur maximum des constructions	
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	
12 Réalisation d'aires de stationnement	
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	
14 COS (article R123-10)	

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	AUh
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Installations classées, commerces, Industries, entrepôts Agricole et forestier Caravanes et mobil homes à usage résidentiel Activité artisanale
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	Les constructions sont autorisées à condition de respecter les orientations d'aménagement définies. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles des articles 6, 7 et 9 ne s'appliquent pas à l'ensemble de la zone mais à chaque division foncière (R 123-10-1). <u>Secteur AUhe :</u> - Les constructions sont autorisées à condition de respecter l'orientation d'aménagement définie. - Les équipements, aménagements et constructions à usage de bureaux, services et commerces.
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance 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. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre. <u>Secteur AUhe :</u> - Les aménagements extérieurs doivent être réalisés de manière à permettre un accès aisé à toutes personnes, quelle que soient leurs conditions de mobilité. - Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie urbaine des lieux dans lesquels s'inscrit la construction, mais également des plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

Plan Local d'Urbanisme St Germain Lembron

4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	Assainissement : Nouvelles constructions raccordées au réseau public d'assainissement obligatoire sinon réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif compatible avec un branchement ultérieur aux réseaux. On distingue 6 types d'aptitude à l'assainissement individuel : - Site satisfaisant : tranchées d'épandage - Site moyennement satisfaisant : Filtre à sable drainés ou tranchées d'épandage surdimensionnées - Site globalement satisfaisant : Filtres à sables non drainés - Site globalement satisfaisant pouvant représenter des contraintes importantes pour la dispersion et l'épuration : Filtres à sable drainés ou non drainés - Site présentant des contraintes importantes pour l'épuration et la dispersion : filtre à sable drainés - Site inapte présentant des contraintes majeures : tertres d'infiltration Eau potable : Raccordement au réseau d'eau potable obligatoire Eaux pluviales : Dans le cadre de nouvelles constructions (hors annexes de bâtiments existants), une gestion des eaux pluviales à la parcelle est demandée. Il pourra être dérogé à ces règles en cas d'impossibilité technique démontrée (exemple : rocher, forte densité bâtie, problème d'infiltration...). Dans ce cas : - le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite maximum de 3 L/s/ha pour une pluie décennale. - En cas d'impossibilité de respecter ce débit de fuite maximum, le propriétaire en accord avec l'autorité compétente, devra mettre en œuvre les aménagements permettant de limiter au maximum le débit de fuite en sortie d'opération en se rapprochant des 3 L/s/ha.
5 Superficie minimale des terrains constructibles	
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation en limite parcellaire ou dans une bande de 3 à 5 mètres de la limite parcellaire.
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation en limite parcellaire ou dans une bande de 3 à 5 mètres de la limite parcellaire. Implantation dans la bande des 3 mètres depuis les limites : ➤ Lorsqu'il s'agit d'une construction dont le pignon est sur la limite et parallèle à celle-ci, la hauteur maximale autorisée est de 6 m au faîtage ou 4 m à l'acrotère. ➤ Lorsqu'il s'agit d'une construction dont l'égout du toit ou le faîtage est sur la limite et parallèle à celle-ci, la hauteur maximale autorisée est de 3 mètres assortie de la condition de ne pas dépasser 4,2 m dans la largeur contiguë des 3 mètres.
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
9 Emprise au sol des constructions	Non réglementée.

Plan Local d'Urbanisme
St Germain Lembron

Envoyé en préfecture le 26/06/2024

Reçu en préfecture le 26/06/2024

Publié le

ID : 063-200070407-20240626-AT_7-DE



10 Hauteur maximum des constructions	Rez de chaussée+1 niveau+combles • sauf extensions des constructions déjà implantées à une hauteur supérieure : au même niveau que les constructions existantes • sauf services publics ou d'intérêt collectif : hauteur libre Dans la bande des 3 mètres depuis les limites : ➤ Lorsqu'il s'agit d'une construction dont le pignon est sur la limite et parallèle à la celle-ci, la hauteur maximale autorisée est de 4,60m ➤ Lorsqu'il s'agit d'une construction dont l'égout du toit ou le faîtage est sur la limite et parallèle à celle-ci, la hauteur maximale autorisée est de 3 mètres assortie de la condition de ne pas dépasser 4,2 m dans la largeur contiguë des 3 mètres. Murs de clôture hauteur maximum : 1m. Hauteur maximum clôtures : 2 m. Hauteur des haies : 2m. Mur Bahut  1,00 m maximum Clôture  2,00 m maximum Haie  2,00 m maximum
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	Voir Aspect extérieur des constructions page 31
12 Réalisation d'aires de stationnement	2 places par logements réalisées sur le terrain d'assiette Pour les constructions à usage de bureaux, services et commerces, il est exigé 1 place pour 30 m² de surface de plancher. Les opérations d'aménagement intégreront également la réalisation d'au moins 1 place visiteur pour 3 logements. Un ou plusieurs espaces doivent être aménagés pour le stationnement des vélos. Cette disposition s'applique pour toute nouvelle opération d'habitat collectif ou intermédiaire. Chaque place de stationnement vélo doit représenter une surface minimale de 1.50 m². Une place vélo par logement est demandée.
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	Les haies en limite de voie publique seront composées d'essences locales variées non invasives et non allergènes. 1 arbre minimum pour 200m² de terrain libre Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 40% de leur surface. Le choix des matériaux favorisera la perméabilisation des sols et la lutte contre les îlots de chaleur urbains.
14 COS (article R123-10)	

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	AUa
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Bâtiments agricoles et forestiers Caravanes et mobil homes à usage résidentiel
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	Les constructions sont autorisées : • au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement correspondantes Les habitations, uniquement : - si elles sont liées au gardiennage des établissements - dans la limite de 25 m² de surface de plancher par entreprise, - et sous réserve : qu'elles soient intégrées à la volumétrie du bâtiment d'activité que leurs dispositions constructives soient compatibles avec la proximité d'activités diurnes et nocturnes. A l'est, dans la bande des 10 mètres (voir document graphique), par rapport aux limites séparatives, la réalisation de parkings et de stockages sont autorisés. A l'ouest, dans la bande des 20 mètres (voir document graphique), une bande de 10 mètres (côté extérieur à la ZAC) est totalement interdit à la construction, dans les 10 mètres restant la réalisation de parkings et de stockages sont autorisés.
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance 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. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre. Tout accès direct est interdit sur la RD 214.
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	<u>Assainissement :</u> Les nouvelles constructions seront raccordées par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est subordonnée, en cas de besoin, à un prétraitement approprié afin de satisfaire aux normes qualitatives de rejet imposées par la réglementation en vigueur <u>Eau potable :</u> Raccordement au réseau d'eau potable obligatoire <u>Eaux pluviales :</u> Dans le cadre de nouvelles constructions (hors annexes de bâtiments existants), une gestion des eaux pluviales à la parcelle est demandée. Il pourra être dérogé à ces règles en cas d'impossibilité technique démontrée (exemple : rocher, forte densité bâtie, problème d'infiltration...). Dans ce cas : - le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite maximum de 3 L/s/ha pour une pluie décennale. - En cas d'impossibilité de respecter ce débit de fuite maximum, le propriétaire en accord avec l'autorité compétente, devra mettre en œuvre les aménagements

Plan Local d'Urbanisme St Germain Lembron

Envoyé en préfecture le 26/06/2024

Reçu en préfecture le 26/06/2024

Publié le

ID : 063-200070407-20240626-AT_7-DE



	permettant de limiter au maximum le débit de fuite en sortie d'opération en se rapprochant des 3 L/s/ha.
5 Superficie minimale des terrains constructibles	
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les bâtiments ne peuvent être implantés à moins de 5 mètres de la voie publique
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	• A moins que le bâtiment ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété le plus proche, doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. • En limite de ZAC (voir document graphique), la distance sera de 10 mètres minimum à l'est et 20 mètres à l'Ouest • Cependant les constructions pourront être implantées sur la limite de ZAC, lorsque la limite de ZAC partage une même unité foncière. • Dans la bande des 5 mètres la hauteur des constructions est de maximum 6 mètres.
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Libre.
9 Emprise au sol des constructions	Maxi 50% superficie terrain. • sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : emprise libre
10 Hauteur maximum des constructions	12 mètres au faîtage, maximum 15 mètres pour super-structures sauf : ▪ secteur situé au nord du RD 214 et à l'est de la voie nord de la ZAC : hauteur maximale 30 m. ▪ construction en limite de propriété : la hauteur des constructions sera de 6 m maximum dans une bande de 5 mètres par rapport aux limites séparatives • sauf extensions des constructions déjà implantées à une hauteur supérieure : au même niveau que les constructions existantes • sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : implantation libre Hauteur maximum des clôtures : 2,50 mètres.
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère, les teintes dominantes, l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. Les plates formes seront, en principe, réalisées en profil mixte déblai-remblai, limitant au maximum les terrassements et la hauteur du talus aval. Les pentes de talus ne pourront être supérieures à 3 de base pour 2 de hauteur. Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Les constructions de style architectural de régions différentes sont interdites. Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition de la clôture et être regroupés dans un dispositif spécifique. Les équipements techniques doivent s'intégrer aux constructions Toitures, couvertures Les couvertures seront de teinte neutre et sombre, en harmonie avec la teinte dominante des toits environnants Les pentes des toitures doivent être comprises entre 0 et 40 % Les toitures à faible pente pourront être masquées par des relevés d'acrotère de même type que les façades Les toitures pourront être constituées de verrières sans restriction de pente Les toitures végétalisées sont autorisées Façades Les teintes de masse des façades (85 % des surfaces) devront être neutres et sombres

Plan Local d'Urbanisme
St Germain Lembron

Envoyé en préfecture le 26/06/2024

Reçu en préfecture le 26/06/2024

Publié le

ID : 063-200070407-20240626-AT_7-DE



	dans des tons beige, bronze ou gris. L'utilisation des rondins de bois est interdite L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit Les bétons en façade extérieure ne doivent rester bruts que lorsque les coffrages auront été prévus à cet effet <u>Ouvertures et menuiseries</u> Les tons devront s'harmoniser sur l'ensemble du bâtiment <u>Clôtures</u> Elles seront constituées de grilles rigides, revêtues de couleur vert foncé, doublées d'une haie ou accompagnées de plantes grimpantes. La hauteur maximale sera limitée à 2.50 m.
12 Réalisation d'aires de stationnement	Chaque entreprise devra subvenir à ses besoins en parkings soit : - 1 place minimum pour 25 m2 de surface de plancher de bureau, service habitation ou commerce. - 1 place minimum pour 100 m2 de surface de plancher des autres bâtiments (ateliers, stockages...).
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	Une surface minimum de végétation entretenue sera égale à 20 % de la surface de la parcelle. Les végétaux y compris les haies en limite de voie publique, seront composés d'essences locales variées et devront majoritairement présenter un port similaire avec ceux existant dans l'environnement proche. Les aires de dépôts sont interdites entre les façades et la voie publique. Elles doivent être protégées par un écran. A l'est (le long de l'autoroute A 75) et à l'ouest (côté pavillonnaire), dans la bande portée au plan, une végétation d'arbres et d'arbustes est indispensable pour isoler les constructions.
14 COS (article R123-10)	

. ZONES AGRICOLES

Plan Local d'Urbanisme
St Germain Lembron

Envoyé en préfecture le 26/06/2024

Reçu en préfecture le 26/06/2024

Publié le

ID : 063-200070407-20240626-AT_7-DE



REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	A
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Installations classées Constructions à usage : Industries, agricole et forestier, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, entrepôts Habitations Caravanes et mobil homes à usage résidentiel
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	Extension limitée à 20 % des bâtiments existants, adaptation ou réfection des activités ou bâtiments existants liées à l'activité agricole (règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives). L'installation de panneaux photovoltaïques au sol (hors agrivoltaïsme) doit être réservée aux terrains ne pouvant recevoir d'autres usages compte-tenu de la nature du sol impropre à toute activité agricole (ancienne décharge...) et hors des espaces naturels et forestiers à forts enjeux (Natura 2000, ZNIEFF de type I).
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance 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. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	
5 Superficie minimale des terrains constructibles	
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	minimum 5 mètres sauf extensions des constructions déjà implantées à moins de 5 mètres : en prolongement des constructions existantes
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui 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 5 mètres sauf extensions des constructions déjà implantées à moins de 5 mètres : en prolongement des constructions existantes
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
9 Emprise au sol des constructions	
10 Hauteur maximum des constructions	Hauteur maximum des annexes : 4 mètres. Sauf pour les équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur est libre.

Plan Local d'Urbanisme
St Germain Lembron

Envoyé en préfecture le 26/06/2024
Reçu en préfecture le 26/06/2024
Publié le
ID : 063-200070407-20240626-AT_7-DE

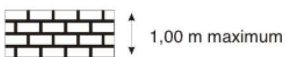

Réglement
Zones Agricoles

11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	Voir Aspect extérieur des constructions page 31
12 Réalisation d'aires de stationnement	
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	Les haies en limite de voie publique seront composées d'essences locales variées
14 COS (article R123-10)	

**Plan Local d'Urbanisme
 St Germain Lembron**

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	Ac
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Constructions à usage : Industries, bureaux, artisanat, commerces, hébergement hôtelier Caravanes et mobil homes à usage résidentiel
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	Sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité agricole. Extension et aménagement des activités ou bâtiments existants liée à l'activité agricole. Sont autorisées les constructions d'habitation des exploitants et limité à une maison d'habitation par exploitation. Les annexes des habitations existantes dans un rayon maximum de 25 mètres, dans une limite de 20 m² d'emprise au sol par annexe, et à raison de maximum 2 annexes par habitation, piscine incluse. Extension des bâtiments à usage d'habitation autorisé à hauteur de 15 %.
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance 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. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	Nouvelles constructions raccordées au réseau public d'assainissement obligatoire lorsqu'il existe. Sinon, réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif compatible avec branchement ultérieur au réseau collectif.
5 Superficie minimale des terrains constructibles	
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	minimum 5 mètres sauf extensions des constructions déjà implantées à moins de 5 mètres : en prolongement des constructions existantes.
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui 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 5 mètres. sauf extensions des constructions déjà implantées à moins de 5 mètres : en prolongement des constructions existantes
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Libre.
9 Emprise au sol des constructions	
10 Hauteur maximum des constructions	Pour les constructions à usage d'habitation : Rez de chaussée + 1 niveau + combles. Bâtiments d'exploitation agricole : 12 mètres au faîtage, maximum 15 mètres pour super-structures : - sauf extensions des constructions déjà implantées à une hauteur supérieure : au même niveau que les constructions existantes. - sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : hauteur libre

Plan Local d'Urbanisme
St Germain Lembron

	Pour les annexes des habitations : 4 m maximum au faîtage. Murs de clôture hauteur maximum : 1m Hauteur maximum clôtures : 2 m Hauteur des haies : 2 m Mur Bahut  Clôture  Haie 
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	Voir Aspect extérieur des constructions page 31
12 Réalisation d'aires de stationnement	2 places par logements réalisées sur le terrain d'assiette
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	Les haies en limite de voie publique seront composées d'essences locales variées
14 COS (article R123-10)	

. ZONES NATURELLES

Plan Local d'Urbanisme
St Germain Lembron

Envoyé en préfecture le 26/06/2024

Reçu en préfecture le 26/06/2024

Publié le

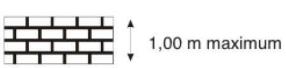
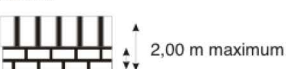
ID : 063-200070407-20240626-AT_7-DE



Aspect extérieur des constructions

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	N
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Installations classées industries, artisanat, commerces, agricole, entrepôts, hébergements hôteliers, bureaux, exploitations agricoles et forestières, habitations Caravanes et mobil homes à usage résidentiel
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	Extension et aménagement des activités ou bâtiments existants dans la limite de 10 % maximum de la surface de plancher. L'installation de panneaux photovoltaïques au sol (hors agrivoltaïsme) doit être réservée aux terrains ne pouvant recevoir d'autres usages compte-tenu de la nature du sol impropre à toute activité agricole (ancienne décharge...) et hors des espaces naturels et forestiers à forts enjeux (Natura 2000, ZNIEFF de type I).
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance 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. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	Nouvelles constructions raccordées au réseau public d'assainissement obligatoire lorsqu'il existe. Sinon, réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif compatible avec branchement ultérieur au réseau collectif.
5 Superficie minimale des terrains constructibles	
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	minimum 5 mètres, sauf extensions des constructions déjà implantées à moins de 5 mètres : en prolongement des constructions existantes.
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	A 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 égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, sauf extensions des constructions déjà implantées à moins de 3 mètres : en prolongement des constructions existantes.
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
9 Emprise au sol des constructions	

Plan Local d'Urbanisme
St Germain Lembron

10 Hauteur maximum des constructions	Rez-de-chaussée + 1 niveau +combles • sauf extensions des constructions déjà implantées à une hauteur supérieure : au même niveau que les constructions existantes • sauf services publics ou d'intérêt collectif : hauteur libre Murs de clôture hauteur maximum : 1m Hauteur maximum clôtures : 2 m Hauteur des haies : 2 m	Mur Bahut  Clôture  Haie 
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	Voir Aspect extérieur des constructions page 31	
12 Réalisation d'aires de stationnement		
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	Les haies en limite de voie publique seront composées d'essences locales variées	
14 COS (article R123-10)		

■ ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère, les teintes dominantes, l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit. Les façades végétalisées sont autorisées. Les façades en pierre seront conservées dans la mesure du possible. Les constructions de style architectural de régions différentes sont interdites. Les installations d'éclairage extérieur sont autorisées sous réserve que leurs faisceaux lumineux ne créent pas de gênes aux riverains et passants (faisceaux descendants et non montants). En cas d'isolation par l'extérieur, celle-ci doit être enduite ou recouverte par un bardage. <u>En zone Ub</u>, la restauration devra se faire dans l'esprit du bâtiment d'origine. Les éléments de décors architecturaux de type corniche, génioise chaînage d'angle, encadrement en pierre, modénature,... doivent être conservés et mis en valeur. <u>En zones Ub, Uh, AUh</u>, les matériaux réfléchissants, les couleurs vives et les enduits de couleur blanche sont interdits. Les enduits trop épais, créant une surépaisseur par rapport à la surface visible de la pierre sont interdits. Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition de la clôture ou être intégrés dans le mur de façade. Les installations techniques liées à la construction (climatiseurs, pompes à chaleur, antennes paraboliques, caissons de volets roulants,...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Les coffrets des volets roulants dépassant en saillie sur la façade sont interdits. Les coffres doivent être positionnés en arrière du linteau. Dans le cas d'une construction avec des volets battants existants, ceux-ci doivent obligatoirement être conservés. Les antennes paraboliques et les équipements techniques doivent s'intégrer aux constructions <u>En zones AUa et Ua</u>, les coffrets techniques seront regroupés et intégrés à un dispositif spécifique.

Toitures et couvertures :

Les couvertures seront de type tuile de teinte rouge unie unique sur l'ensemble du bâtiment :

- sauf en cas de rénovation ou d'extension le matériau doit être identique au matériau existant,
- sauf pour les abris de jardin préfabriqués inférieur à 12m².
- Type végétal est autorisé.
- Mise en place de panneaux solaires autorisée.
- Vérandas : toitures translucides autorisées.

Pour les bâtiments agricoles, industriels et artisanaux, les toits seront de couleur sombre rouge ou marron.

Les pentes des toitures doivent être comprises entre 25% et 40 % :

- à l'exception d'extension ou de réhabilitation.
- sauf pour les bâtiments artisanaux, agricoles, industriels ainsi que les bâtiments publics ou d'intérêts collectifs pour lesquels la pente est libre,
- sauf pour les toitures de type végétal autorisées sur toute la surface.

Pour les habitations et les annexes, les toits-terrasses non végétalisés ou à faible pente inférieure à 15 % sont autorisés sur une surface inférieure à 25 % de l'emprise au sol des constructions.

En zones Uh et AUh

Les toits-terrasses non végétalisés pour les habitations et les annexes sont autorisés dans la limite de 50% de l'emprise au sol total des constructions.

Les couleurs des toitures seront de teinte rouge à rouge foncé, adaptées à la région du Lembron.

En Ua et AUa

Les teintes de masse devront être neutres.

Les toitures à faible pente devront être masquées par des relevés d'acrotère de même type que les façades.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les couleurs des toitures seront de teinte rouge.

Ouvertures et menuiseries :

Les tons devront s'harmoniser sur l'ensemble du bâtiment

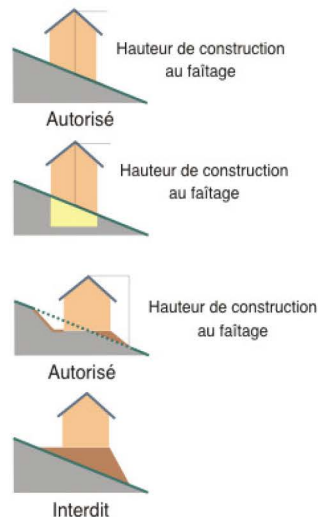
Maçonnerie :

Le blanc est interdit pour les enduits, les rejointoiements et les crépis.

Parement et ossature bois :

L'utilisation des rondins de bois est interdite dans toutes les zones

Implantation des constructions :



Clôtures :

En zone AUh :

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'une haie vive d'essences locales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage. Hauteur max : 2.00 m
- soit d'un muret en pierre ou enduit (hauteur max. 1.00 m) surmonté d'une grille ou d'un grillage (hauteur max. 1.00m), pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales. Hauteur max. totale : 2.00 m
- soit d'un muret en pierre ou enduit. Hauteur max : 1.00 m

Les clôtures séparatives seront constituées d'une haie vive d'essences locales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage à maille large permettant le passage de la petite faune. Hauteur max : 2.00 m.

Annexe 1 : différents cas de figure des constructions en limites séparatives

