



PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Règlement issu de la modification simplifiée n°1 approuvée le 13 avril 2011

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GENERALES	3
2. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE U	6
3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UL	11
4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UE	15
5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AUE	20
6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE A	24
7. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N	28
8. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NC	30

1. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – LES REGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

1. Le présent document écrit,
2. Les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs de dispositions thématiques.

Le présent document écrit comprend les règles de chaque zone délimitées aux documents graphiques, selon 14 articles :

- | | |
|--------------|---|
| - Article 1 | -Occupations et utilisations du sol interdites |
| - Article 2 | -Occupations et utilisation du sol admises |
| - Article 3 | -Conditions de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public |
| - Article 4 | -Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics |
| - Article 5 | -Superficie des terrains |
| - Article 6 | -Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques |
| - Article 7 | -Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives |
| - Article 8 | -Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété |
| - Article 9 | -Emprise au sol des constructions |
| - Article 10 | -Hauteur maximale des constructions |
| - Article 11 | -Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords |
| - Article 12 | -Obligation en matière de stationnement |
| - Article 13 | -Obligation en matière d'espaces libres – aires de jeux et de loisirs – plantations |
| - Article 14 | -Coefficient d'occupation du sol (COS) |

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 2 – LES PRINCIPALES AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent applicables, en plus de la réglementation de PLU :

1- **Les servitudes d'utilité publique :**

Elles instituent une limitation au droit de propriété décrite aux documents constituant des annexes du présent PLU. Elles s'imposent au présent règlement.

2- **Les articles du code de l'urbanisme suivant :**

Ces articles restent opposables et peuvent être appliqués indépendamment de la réglementation du PLU.

- L 111-3 autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent PLU, **la reconstitution à l'identique** d'un bâtiment détruit après sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et **la restauration** de bâtiments présentant un caractère patrimonial, dès lors que les travaux respectent les principales caractéristiques du bâtiment.
- L 123-1-3 ne permettant pas d'exiger, nonobstant les dispositions du PLU, plus d'une place de stationnement par logement locatif aidé et aucune place de stationnement pour la transformation de ces mêmes logements.
- R 111-2 permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte **à la salubrité et la sécurité publique.**
- R 111-4 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre **la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.**

- R 111-15 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**.
- R 111-21 permettant de refuser ou soumettre à conditions les permis de construire portant sur des projets de constructions qui 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**.

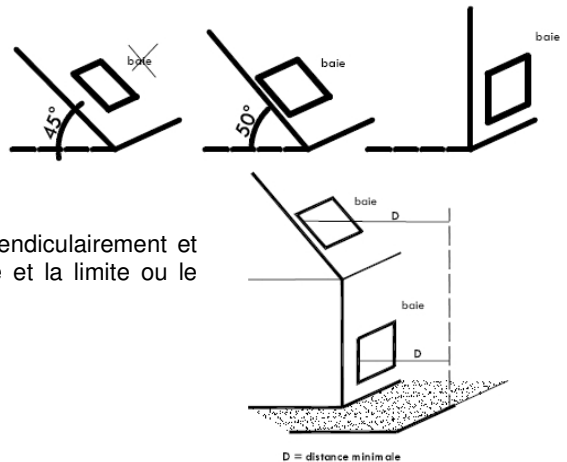
3- **Certains articles des législations suivantes :**

- Le code civil,
- Le code de la construction et de l'habitation,
- Le code rural et forestier,
- Le code de l'environnement,
- Le code du patrimoine,
- La législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- La législation sur l'archéologie préventive,
- La législation sur l'activité commerciale...

ARTICLE 3 – MODALITES D'APPLICATIONS

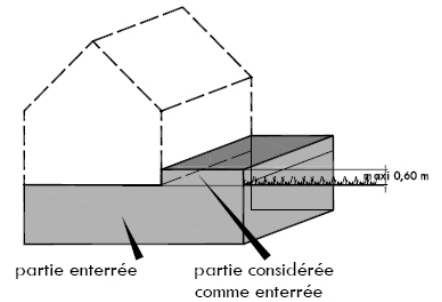
Les termes faisant l'objet d'une définition précisées ci-après sont signalés dans le corps du règlement par un *

- 1- On dénomme « **activités économiques** », celles des secteurs secondaires ou tertiaires, (artisan, commerce, industrie, bureau, entrepôt...). Par convention, elles ne comprennent pas les activités primaires, (agricoles, forestières ou minières), ni les équipements et services ou publics ou d'intérêt collectif qui sont le cas échéant réglementés distinctement.
- 2- Est dénommée « **voie** », un espace (public ou privé) ouvert à la circulation automobile publique, en état de viabilité.
 - Comprenant une chaussée revêtue,
 - Comprenant un éclairage si sa longueur excède 30 m.
- 3- Est dénommé « **passage commun** », un espace privé qui est :
 - Soit non ouvert à la circulation automobile publique,
 - Soit ne satisfait pas les caractéristiques de voie décrites précédemment.
- 4- Est considérée comme « **baie** », les parties :
 - En transparent, fixe ou ouvrant,
 - En translucide ouvrant,
 - Et qui ont une inclinaison comprise entre la verticale et 50°.
- 5- **La distance par rapport aux baies**, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite ou le bâtiment considéré.



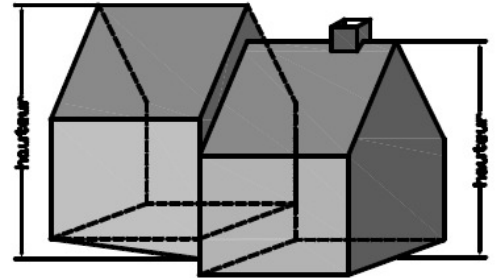
- 6- L'article 6 régit l'**implantation par rapport « aux voies »**, que celles-ci soient publiques et privées et par rapport « aux emprises publiques » qui ne sont pas des voies.
- 7- Pour les **calculs par tranche**, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.
- 8- Pour l'application des articles 6,7 et 8 du règlement des zones, l'implantations se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellement, proches, corniches, bandeaux, égouts de toits ou autres débordements non accessibles et sans liaison avec le sol.

- 9- Pour l'application des articles 6,7 et 8 du règlement des zones, les parties enterrées ne sont pas soumises aux règles de recul, y compris pour leur partie hors sol si elles n'excèdent pas 0.60m au dessus du terrain naturel.



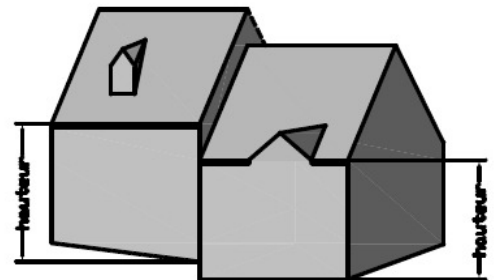
- 10- La hauteur totale est mesurée :

- Depuis le point le plus haut (faîtage, ..); hors superstructures ponctuelles (cheminée, ventilation, ...),
- Au point le plus bas du sol naturel, à la périphérie du bâtiment. Dans la cas où un bâtiment présent des décrochés de hauteur, le point le plus bas est considéré à la périphérie de chaque volumétrie et non pour le bâtiment dans son ensemble.



- 11- La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère est mesurée :

- Depuis le ou les égouts du toit ou acrotère sans prendre en compte les lucarnes, porches ou autres accidents de toiture,
- Au point le plus bas du sol naturel à l'aplomb de l'égout. Dans le cas où l'égout de toit ou l'acrotère présent des décrochés de hauteur, le point le plus bas est considéré à l'aplomb de chaque tronçon et non pour le linéaire dans son ensemble.



- 12- Les extensions modérées des constructions sont celles qui sont ouvertes et accolées aux constructions existantes et qui n'excèdent pas au choix :

- Soit 30% de la surface existante,
- Soit 30m²

- 13- Sont assimilés à des locaux accessoires de la construction principale :

- Les dépendances de la construction principale,
- Les piscines non ouvertes au public, couvertes ou non,

- 14- En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, il est préconisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division.

2- DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE U

U1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

La démolition des immeubles à protéger figurant aux documents graphiques est interdite tant qu'elle n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable. Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Dans les terrains cultivés à protéger figurant aux documents graphiques, toutes les constructions sont interdites à l'exception des abris de jardin n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol.

Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la proximité de l'habitat et notamment toutes celles produisant des nuisances et des émanations olfactives, sonores ou vibratoires en proportions incompatibles avec la proximité de l'habitat.

L'hébergement léger ou de loisir.

Les bâtiments et installations agricoles ou forestières.

Le stationnement des caravanes.

U2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les garages collectifs de véhicules ne sont autorisés que s'ils se situent à l'intérieur d'un bâtiment, qu'ils ne constituent pas un dépôt de véhicules et qu'ils ne soient pas destinés aux poids lourds.

Les bâtiments agricoles sont autorisés à condition qu'ils se situent à l'intérieur d'un siège d'exploitation existant.

Pour les bâtiments et installations existants qui ne satisfont pas les règles ci-dessus, y compris U1, les aménagements et les extensions modérées* d'une construction existante et celles de moins de 20 m² d'emprise au sol, dont la hauteur n'excède pas 2,50m à l'égout de toit* restent autorisés s'ils n'aggravent pas les risques ou les nuisances.

DANS LE SECTEUR DE VOIES FERREES.

Les aménagements et constructions sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'exploitation de la circulation ferroviaire.

DANS LE SECTEUR INONDABLE.

- Les constructions ne sont autorisées qu'à condition que la partie sous la cote d'inondation connue la plus défavorable ne comprenne que des surfaces hors œuvre brute.
- Les aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas réalisés sur remblai.

U3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct :

- Soit à une voie,
- Soit à un passage commun*.

dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Toutefois, restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas les dispositions ci-dessus :

- Les équipements et services ou public, ou d'intérêt collectif,
- Les aménagements, changements de destination et les extensions modérées* d'une construction existante,
- Les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, dont la hauteur n'excède pas 2,50m à l'égout de toit*.

U4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Le raccordement au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées des eaux pluviales.

Les eaux usées

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif. Dans le cas où le réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois, lorsque du fait de la nature du sol ou de la configuration du terrain et des constructions, cela est impossible, le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales devra se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

Les eaux de piscine

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Toutefois, restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas les dispositions ci-dessus :

- Les équipements ou services publics d'intérêt collectif,
- Les aménagements, changements de destination et les extensions modérées* d'une construction existante,
- Les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, dont la hauteur n'excède pas 2,50m à l'égout de toit*.

U5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans objet

U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Il est imposé un recul d'au moins :

- 3m des équipements sportifs,
- 15m du cimetière.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions à usage d'habitation, ou d'activité économique autres que celles d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit avec un retrait au moins égal à 1 m.

Toutefois les constructions non maçonnées doivent s'implanter à au moins 4 m de la voie, sauf si elles sont adossées à un mur en limite sur voie.

Les aménagements et changement de destination peuvent s'opérer sur un bâtiment existant quelle que soit son implantation.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées conformément à l'article U7.

Toutefois, l'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.

DANS LE SECTEUR DE LA VOIE FERREE

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait des voies et emprises publiques. Toutefois, les constructions à usage d'habitation devront respecter un recul d'au moins 15 mètres.

U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait minimum de 3 m.

Le recul face à une baie* doit être d'au moins 4m.

Toutefois, les constructions non maçonnées et annexes non accolées à la construction principale, peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1m.

Toutefois les aménagements, changements de destination et les extensions modérées* de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observée par le bâtiment existant.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés des règles ci-dessus si des impératifs techniques le justifient.

U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

U9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Il n'est pas fixé de règle.

Toutes les constructions doivent être à au moins 5m des rives d'un cours d'eau non domaniale.

Toutefois, il n'est pas fixé de règles pour :

- Les équipements et services ou publics ou d'intérêt collectif,
- Les aménagements, changements de destination et les extensions modérées* d'une construction existante.

U10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit excéder :

- 15 m de hauteur totale*,
- 11 m de hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère*.

Les constructions non maçonnées ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur totale*.

Toutefois,

- Les aménagements, changements de destination et les extensions modérées* d'une construction existante sont autorisés, même s'il dépassent les seuils fixés ci-dessus,
- Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faitage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain,
- Les équipements et services ou publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

DANS LE SECTEUR DE LA VOIR FERREE

Les constructions peuvent dépasser les hauteurs limites ci-dessus si leur spécificité technique l'exige.

U11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Sur les immeubles à protéger, les modifications de l'aspect extérieur et les extensions devront, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

L'aspect et la volumétrie des constructions neuves devront s'adapter à la silhouette générale des rues, à l'architecture et l'allure des constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les constructions non maçonnées de moins de 20 m² d'emprise au sol, dont la hauteur n'excède pas 2,50m à l'égout de toit* et à condition qu'elles soient constituées de matériaux correctement assemblés.
2. Les vérandas et les serres
3. pour affirmer une architecture de style contemporain :
 - Les équipements et services ou publics ou d'intérêt collectif,
 - Des parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - Des parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale...
4. Les parties de construction employant des énergies ou matériaux renouvelables,
5. Les aménagements, changements de destination et les extensions modérées* d'une construction existante et les constructions nouvelles édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale pour :
 - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - S'adapter à la construction existante.
6. Dans le secteur de voie ferrée, les constructions ne dépassant pas 4 m de hauteur.

TOITURES

Les toitures à pentes doivent être essentiellement recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur soit de la tuile, soit de l'ardoise, hors abris de jardin en bois.

FAÇADES

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointements.

CLOTURES

En bordure de la voie de desserte, la clôture doit être constituée :

- Soit d'un mur,
- Soit d'un muret surmonté de grille ou de lisses,
- Soit d'une haie doublée ou non d'un grillage.

Les murs et murets doivent être enduits en totalité ou en jointements. Les deux côtés d'un mur doivent être traités.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2,00m.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

U12 – OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RATIOS MINIMAUX

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non clos : Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

Pour les logements collectifs, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- Au niveau du sol ; dans des constructions non accolées au bâtiment principal,
- En souterrain ; dans des locaux ne disposant d'aucune ouverture sur l'extérieur autre que la porte d'accès au garage.

Habitations

Un emplacement par 50 m² de surface hors œuvre nette.

Activités économiques

Pour les activités, une place par 50m² de surface d'activité.

U13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Sauf dans le secteur de voie ferrée, le terrain doit comprendre un minimum de 15% de la surface en espace végétalisé.

DANS LE SECTEUR BOISE CONSTRUCTIBLE OU AMENAGEABLE

Les défrichements ne sont autorisés que sur les emprises suivantes :

- Les constructions autorisées ainsi que dans une bande de 5 m autour,
- Les voiries et réseaux permettant de desservir ces constructions sur une bande de 5 m de large maximum.

Les haies et alignements d'arbres à protéger doivent être conservés dans leur ensemble. Il est toutefois possible de réaliser des passages et accès au travers, si tant est que leurs multiplications ne les remettent pas en cause dans leur globalité.

U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

3- DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UL

UL1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la proximité de l'habitat et notamment toutes celles produisant des nuisances et des émanations olfactives, sonores ou vibratoires en proportions incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les bâtiments agricoles.

Les habitations.

Les bureaux, artisanats, industries, entrepôts.

UL2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les garages collectifs de caravanes ne sont autorisés que s'ils se situent à l'intérieur d'un bâtiment.

DANS LE SECTEUR DE VOIES FERREES.

Les aménagements, constructions sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'exploitation de la circulation ferroviaire.

DANS LE SECTEUR INONDABLE.

- Les constructions ne sont autorisées qu'à condition que la partie sous la cote d'inondation connue la plus défavorable ne comprenne que des surfaces hors œuvre brute.
- Les aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas réalisés sur remblai.

UL3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

UL4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Le raccordement au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées des eaux pluviales.

Les eaux usées

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif. Dans le cas où le réseau public collecte exclusivement les eaux domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois, lorsque du fait de la nature du sol ou de la configuration de terrain et des constructions, cela est impossible, le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales devra se faire avec un débit et une qualité compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

Les eaux de piscine

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

UL5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

UL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite soit avec un retrait au moins égal à 1 m.

Toutefois les constructions non maçonnées doivent s'implanter à au moins 4 m de la voie, sauf si elles sont adossées à un mur en limite avec la voie.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Il est imposé un recul d'au moins 3 mètres.

DANS LE SECTEUR DE LA VOIE FERREE

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait des voies et emprises publiques.

UL7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait minimum de 3 m.

Le recul face à une baie* doit être d'au moins 4m.

Toutefois, les constructions non maçonnées peuvent s'implanter en retrait d'au moins 3m.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés des règles ci-dessus si des impératifs techniques le justifient.

UL8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

UL9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Il n'est pas fixé de règle.

UL10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 8 m de hauteur totale*,
- 4 m de hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère*.

Les constructions non maçonnées ne doivent pas excéder 4.5m de hauteur totale*.

Les équipements et services ou publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

DANS LE SECTEUR DE LA VOIR FERREE

Les constructions peuvent dépasser les hauteurs limites ci-dessus si leur spécificité technique l'exige.

UL11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les constructions non maçonnées de moins de 70 m² d'emprise au sol, à condition qu'elles soient constituées de matériaux correctement assemblés et qu'elles se réalisent dans le cadre d'un parc résidentiel de loisir.
2. Les vérandas et les serres
3. pour affirmer une architecture de style contemporain :
 - Les équipements et services ou publics ou d'intérêt collectif,
 - Les constructions mettant en valeur l'aspect ou la fonction du bâtiment,
4. Les parties de construction employant des énergies ou matériaux renouvelables,
5. Dans le secteur de voie ferrée, les constructions ne dépassant pas 4 m de hauteur.

TOITURES

Les toitures à pentes doivent être essentiellement recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur soit de la tuile, soit de l'ardoise.

FAÇADES

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointements.

CLOTURES

En bordure de la voie de desserte, la clôture doit être constituée :

- Soit d'un muret surmonté de grille ou de lisses,
- Soit d'une haie doublée ou non d'un grillage.

Les murets doivent être enduits en totalité ou en jointements. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2,00m.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UL12 – OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété.

UL13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Sauf dans le secteur de voie ferrée et en dehors des parties en eau, le terrain doit être aménagé au moins 50% d'espace végétalisé.

Modification simplifiée n°1 du PLU de GENLIS

Les haies et alignements d'arbres figurant aux documents graphiques doivent être conservés dans leur ensemble. Il est toutefois possible de réaliser des passages et accès au travers, si tant est que leurs multiplications ne les remettent pas en cause dans leur globalité.

UL14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

4- DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UE

UE1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

L'hébergement hôtelier de plein air, les aires de stationnement de caravanes et les campings sauf s'ils sont destinés à l'accueil des gens du voyage.

UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les entrepôts ne sont autorisés que s'ils sont le complément d'une activité située sur la propriété.

Les habitations et les locaux de gardiennage de plus de 10 m² ne sont autorisés que d'ils sont nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service collectif, de l'activité économique* et à condition :

- qu'ils soient incorporés au bâtiment d'activité,
- qu'ils n'excèdent pas 100 m² de surface hors œuvre nette au total sur le terrain.

Pour les bâtiments et installations existants qui ne satisfont pas les règles ci-dessus, les aménagements changement de destination et les extensions modérées* d'une construction existante sont autorisés s'ils n'aggravent pas les risques ou les nuisances et les contraintes sur les terrains voisins. Les aménagements, changement de destination et les extensions modérées* d'une construction existante ne sont admis que si la destination est autorisée par les articles UE1 et UE2.

DANS LE SECTEUR DE VOIES FERREES.

Les aménagements, constructions sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'exploitation de la circulation ferroviaire.

DANS LE SECTEUR INONDABLE.

- Les constructions ne sont autorisées qu'à condition que la partie sous la cote d'inondation connue la plus défavorable ne comprenne que des surfaces hors œuvre brute.
- Les aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas réalisés sur remblai.

UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès à une voie :

- Ouverte à la circulation automobile,
- Répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- Permettant la circulation des poids lourds,
- Si elle se termine en impasse de façon à ce que les poids lourds puissent faire demi-tour sans marche arrière.

L'accès aux terrains recevant une activité économique* doit permettre aux véhicules :

- Sortant de vérifier que la voie est dégagée,
- Entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée

Pour les bâtiments existants qui ne satisfont pas à la réglementation ci-dessus :

Toutefois, restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas les dispositions ci-dessus :

- Les équipements et services ou public ou d'intérêt collectif liés à la desserte réseau,
- Les aménagements, changements de destination et les extensions modérées* d'une construction existante à condition que cela n'augmente pas les risques pour les usagers de la voie ou ceux de la propriété.

UE4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

RESEAU D'EAU POTABLE

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

Lorsque le réseau collectif est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement du terrain au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées des eaux pluviales.

Les eaux usées

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduaires industrielles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

Les eaux pluviales

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées sur la voie de desserte.

Les eaux pluviales provenant des aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales des toitures peuvent être stockées et utilisées à des fins non sanitaires.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être

- Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales
- Soit rejetées à un émissaire naturel à l'air libre,

et à condition que les rejets soient régulés avec un débit compatible avec le réseau ou l'émissaire.

UE5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans objet.

UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Il est imposé un recul d'au moins :

- 30 m de la RD 905,
- 4 m de toutes les autres voies.

Toutefois, les constructions de moins de 5m de hauteur totale* et de moins de 10 m² d'emprise au sol peuvent être édifiées soit en limite, soit en retrait d'au moins 1m.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES QUI BNE SONT PAS DES VOIES

Il est imposé un recul d'au moins :

- 15 m de la limite du domaine public ferré,
- 15 m du cimetière.

Modification simplifiée n°1 du PLU de GENLIS

Par rapport aux autres limites avec le domaine public, les constructions doivent être implantées conformément à l'article UE7.

Toutefois, l'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.

DANS LE SECTEUR DE LA VOIE FERREE

Les constructions peuvent s'implanter en limite, soit en retrait des voies et emprises publiques.

UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit en retrait d'au moins 4 m.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés des règles ci-dessus si des impératifs techniques le justifient.

UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4m.

DANS LE SECTEUR DE LA VOIE FERREE

Il n'est pas fixé de règles.

UE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Toutes les constructions doivent être à au moins 5 m des rives d'un cours d'eau non domanial.

Les installations soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ne pourront se situer à moins de 100m depuis les limites avec la zone U.

Toutefois, il n'est pas fixé de règles pour :

- Les équipements et services ou publics ou d'intérêt collectif liés à la desserte d'un réseau,
- Les extensions modérées* de bâtiments existants.

UE10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale* ne doit pas excéder 15 m.

Toutefois, les équipements et services ou publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque leur fonctionnement ou monumentalité l'impose.

DANS LE SECTEUR DE LA VOIE FERREE

Les constructions peuvent dépasser les hauteurs limites ci-dessus si leur spécificité technique l'exige.

UE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Sont autorisées les architectures de style contemporain.

Les pastiches d'architecture étrangère au régionale sont interdits.

Les parties de construction employant des énergies ou matériaux renouvelables, seront exemptées des règles ci-dessous.

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les murs et toitures doivent être composés ou revêtus de matériaux en bon état et correctement assemblés.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les imitations de matériaux sont interdites.

En toiture, le rouge bordeaux, le marron, le gris ardoisé, le noir ardoisé ainsi que leurs déclinaisons telles que le gris bleu, le rouge lie de vin sont seuls autorisés ; les nuances claires ou criardes de ces trois couleurs sont interdites.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement architectural de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume...).

Les locaux accessoires ou liés au fonctionnement des bâtiments (notamment les cuves, citernes et compresseurs...), s'ils sont extérieurs, doivent être traités en cohérence avec l'architecture du bâtiment principal.

Les façades sur la RD 905, doivent obligatoirement être traitées qualitativement. Elles doivent notamment comprendre des ouvertures et ne peuvent être traitées uniformément.

CLOTURES

La clôture est constituée au choix :

- D'un mur enduit n'excédant pas 2 m,
- De grilles ou grillages n'excédant pas 3 m doublés de haies.

Les clôtures de couleurs vives sont interdites.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les citernes et cuves doivent être dissimulées.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UE12 – OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules de toutes nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement.

UE13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être divisées par des rangées d'arbres et de haies.

De plus, les aires de stationnement de plus de 5 places, localisés à moins de 50 m de la RD 905 doivent être entièrement ceintés d'une haie arbustive et comprendre au moins un arbre pour 6 emplacements, plantés sur une bande engazonnée d'au moins 2 m de large.

Les plantations existantes doivent être conservées ou compensées par des plantations équivalentes en nombre et en aspect.

Lorsque l'activité économique* induit des dépôts aériens (matériaux, bennes, produits de fabrication, citernes, cuves...), ces installations aériennes doivent être enceintes de mur ou d'une haie dense dont la hauteur est supérieure aux installations à dissimuler.

Modification simplifiée n°1 du PLU de GENLIS

L'entrée principale du bâtiment ou celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager.

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas au secteur de voie ferrée.

UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

5- DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AUE

AUE1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les bâtiments agricoles ou forestiers.

L'hébergement hôtelier de plain air et les campings.

Les aires de stationnement de caravanes.

AUE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les aménagements et constructions ne peuvent être autorisés qu'au sein d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la partie de la zone AUE d'un côté de la RD 905.

Les entrepôts ne sont autorisés que s'ils sont le complément d'une activité située sur la propriété.

Les habitations et les locaux de gardiennage de plus de 10 m² ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service collectif, de l'activité économique* et à condition :

- Qu'ils soient incorporés au bâtiment d'activité,
- Qu'ils n'excèdent pas 100 m² de surface hors œuvre nette au total sur le terrain.

AUE3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès à une voie* :

- Ouverte à la circulation automobile,
- Répondant à l'importance de la destination des immeubles,
- Permettant la circulation des poids lourds,
- Si elle se termine en impasse de façon à ce que les poids lourds puissent faire demi-tour sans marche arrière.

L'accès aux terrains recevant une activité économique* doit permettre aux véhicules :

- Sortant de vérifier que la voie est dégagée,
- Entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée

Les terrains se desservent directement sur la RD 905 ne sont pas constructibles. Ils peuvent par contre recevoir un aménagement à condition que les accès sur la RD 905 se fassent exclusivement par l'aménagement de carrefour figurant en emplacements réservés 8 du document graphique via des contre-allées en emplacements réservés 7 au document graphique. .

AUE4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

RESEAU D'EAU POTABLE

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

Lorsque le réseau collectif est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement du terrain au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées des eaux pluviales.

Les eaux usées

Modification simplifiée n°1 du PLU de GENLIS

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduaires industrielles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

Les eaux pluviales

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées sur la voie de desserte.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales des toitures peuvent être stockées et utilisées à des fins non sanitaires.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être

- Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales
- Soit rejeter à un émissaire naturel à l'air libre,

et à condition que les rejets soient régulés avec un débit compatible avec le réseau ou l'émissaire.

AUE5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans objet

AUE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES*

Il est imposé un recul d'au moins :

- 30 m de la RD 905
- 4 m de toutes autres voies*

Toutefois, les constructions de moins de 5m de hauteur total* et de moins de 10 m² d'emprise au sol peuvent être édifiées soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m des voies* autres que la RD 905.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES QUI NE SONT PAS DES VOIES*

Par rapport aux autres limites avec le domaine public, les constructions doivent être implantées conformément à l'article AUE7.

Toutefois, l'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.

AUE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit en retrait d'au moins 4 m.

Les équipements publics, ou d'intérêt collectif pourront être exemptés des règles ci-dessus si des impératifs techniques le justifient.

AUE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4m.

AUE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Les installations soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ne pourront se situer à moins de 100m depuis les limites avec la zone U.

AUE10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale* ne doit pas excéder 15 m.

Toutefois, les équipements et services ou publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque leur fonctionnement ou monumentalité l'impose.

AUE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Sont autorisées les architectures de style contemporain.

Les pastiches d'architecture étrangère au régionale sont interdits.

Les parties de construction employant des énergies ou des matériaux renouvelables, seront exemptées des règles ci-dessous.

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les murs et toitures doivent être composés ou revêtus de matériaux en bon état et correctement assemblés.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les imitations de matériaux sont interdites.

En toiture, le rouge bordeaux, le marron, le gris ardoisé, le noir ardoisé ainsi que leurs déclinaisons telles que le gris bleu, le rouge lie de vin sont seuls autorisés ; les nuances claires ou criardes de ces trois couleurs sont interdites.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement architectural de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume...).

Les locaux accessoires ou liés au fonctionnement des bâtiments (notamment les cuves, citernes et compresseurs...), s'ils sont extérieurs, doivent être traités en cohérence avec l'architecture du bâtiment principal.

Les façades sur la RD 905, doivent obligatoirement être traitées qualitativement. Elles doivent notamment comprendre des ouvertures et ne peuvent être traitées uniformément.

CLOTURES

La clôture est constituée au choix :

- D'un mur enduit n'excédant pas 2 m,
- De grilles ou grillages n'excédant pas 3 m doublés de haies.

Les clôtures de couleurs vives sont interdites.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les citernes et cuves doivent être dissimulées.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

AUE12 – OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules de toutes nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles soit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement.

AUE13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être divisées par des rangées d'arbres et de haies.

De plus, les aires de stationnement de plus de 5 places, localisées à moins de 50 m de la RD 905 doivent être entièrement ceintes d'une haie arbustive et comprendre au moins un arbre pour 6 emplacements, plantés sur une bande engazonnée d'au moins 2 m de large.

Les plantations existantes doivent être conservées ou compensées par des plantations équivalentes en nombre et en aspect.

Lorsque l'activité économique* induit des dépôts aériens (matériaux, bennes, produits de fabrication, citernes, cuves...), ces installations aériennes doivent être enceintes de mur ou d'une haie dense dont la hauteur est supérieure aux installations à dissimuler.

L'entrée principale du bâtiment ou celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager.

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations.

L'espace paysager à créer reporté au document graphique devra être entièrement végétalisé et comprendre un ensemble d'arbres à haute tige, d'arbustes et des mouvements de terres.

AUE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle de COS.

6- DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE A

A1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

La démolition des immeubles protégés figurant aux documents graphiques est interdite tant qu'elle n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable. Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Toutes celles qui ne sont pas autorisées à l'article A2.

A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, y compris aux activités constituant une activité dépendante de l'exploitation agricole,
- Les habitations, si elles sont nécessaires aux exploitants agricoles et si elles s'implantent à proximité des constructions principales d'exploitation,
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Les bâtiments répertoriés au document graphique, comme patrimoine bâti, peuvent connaître des changements de destination pour un usage :

- D'activités culturelles ou de loisir,
- De salle d'accueil du public pour des manifestations occasionnelles,
- D'Hôtel, restaurant...

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

DANS LE SECTEUR DE LA VOIE FERREE

Les aménagements, constructions sont autorisés à conditions qu'ils soient nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ayant trait à la gestion ou à l'exploitation de la circulation ferroviaire.

DANS LE SECTEUR INONDABLE

Seuls sont autorisés :

- Les aménagements en rapport avec la gestion de l'eau
- Les aménagements et les extensions modérées d'une construction existante à condition qu'ils n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol en zone inondable,
- Les installations si elles consistent en des aménagements au sols et si elles ne réduisent pas l'expansion des crues ni n'aggravent les risques d'inondation.

A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Un terrain pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès à une voie* ou chemin praticable par les engins de secours.

A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

RESEAU D'EAU

Un terrain pour recevoir une construction ou installation qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation. Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

Si le réseau sous pression n'est pas suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Les eaux usées

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- Soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.
- Soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par engins.

Ces dispositifs doivent être conçus et localisés de façon à être inspectés facilement et accessibles par engins.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduelles agricoles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

Les eaux pluviales

Il n'est pas fixé de règle de desserte de terrain par les réseaux publics.

A5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES*

Il est imposé un recul d'au moins 75m de l'axe de RD 95,

Par rapport aux autres voies*, les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 m.

Toutefois, peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1m, sous réserve de ne pas nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée :

- Les équipements et services ou publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- Les aménagements, changements de destination et les extensions modérées* d'une construction existante.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES QUI NE SONT PAS DES VOIES*

Il est imposé un recul d'au moins :

- 15m de la limite du domaine public ferré,
- 10m des rives d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau public,
- 3m des terrains recevant des équipements sportifs,

Les constructions doivent être implantées conformément à l'article A7.

Toutefois, l'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.

DANS LE SECTEUR DE LA VOIE FERREE

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait des voies et emprises publiques.

A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 m des limites séparatives.

Toutefois l'implantation en limite est toujours autorisée :

- si la construction s'adosse à une construction agricole existante sur la limite,
- ou pour les équipements publics ou d'intérêt collectif qui pourront être exemptés des règles ci-dessus si des impératifs techniques le justifient.

Toutefois le retrait peut être réduit à 1.90m pour les aménagements, changements de destination et les extensions modérées* d'une construction existante.

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

Il n'est pas fixé de règle.

A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Il n'est pas fixé de règle.

A10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale* ne doit pas excéder 15 m.

Toutefois les constructions peuvent toujours atteindre la hauteur d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur le terrain ou sur un terrain riverain.

Les équipements et services ou publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement soit leur monumentalité l'impose.

DANS LE SECTEUR DE LA VOIE FERREE

Les constructions peuvent dépasser les hauteurs limites ci-dessus si leur spécificité technique l'exige.

A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Sur les immeubles à protéger, les modifications de l'aspect extérieur et les extensions devront, soit reproduire le style de bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Les constructions peuvent s'exonérer des règles ci-dessus pour mettre en œuvre des énergies ou des matériaux renouvelables que ces règles ne permettraient pas.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS MACONNEES.

Les aménagements, changements de destination et les extensions modérées* d'une construction existante doivent conserver l'aspect actuel du bâtiment sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

Les toitures de chaque corps de bâtiments doivent comprendre des pans essentiellement entre 35° et 45°.

Toutefois,

- Les toitures de pente inférieure sont autorisées uniquement pour les constructions agricoles et sous réserve que ladite pente ne soit pas inférieure à 10°;
- Les toitures des constructions en R+1 étage plein au-dessus du sol doivent être entre 35° et 40°.

De plus, il n'est pas fixé de règle pour :

Modification simplifiée n°1 du PLU de GENLIS

- Les vérandas,
- Les bâtiments de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Les toitures doivent être essentiellement couvertes de matériaux ayant la couleur de la tuile.

Les murs doivent être enduits, en totalité ou en jointement.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessus, les aménagements, changements de destination et les extensions modérées* d'une construction existante pour tenir compte de l'architecture existante à condition que cela ne conduise pas à conserver une situation portant une atteinte au paysage.

Les ornements maçonnées traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures...) existantes doivent être conservées ou remplacées, sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

ASPECT DES AUTRES CONSTRUCTIONS.

Les toitures doivent être de couleur rouge tuile.

Les murs, quel que soit leur matériau de structure ou de revêtement, doivent être de couleur :

- Gris soutenu,
- Marron,
- Vert foncé.

DANS LE SECTEUR DE LA VOIE FERREE

Les constructions de moins de 4 m de hauteur ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

A12 – OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

LOCALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les garages en sous-sols, enterrés totalement ou partiellement sont interdits.

A13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Les haies et alignements d'arbres figurant aux documents graphiques doivent être conservés dans leur ensemble. Il est toutefois possible de réaliser des passages et accès au travers, si tant est que leurs multiplications ne les remettent pas en cause dans leur globalité.

Les secteurs boisés à conserver doivent être maintenus en terme de surface.

Le défrichement est autorisé à condition qu'il soit compensé par un boisement de surface équivalente reconstituant un bosquet à proximité.

A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

7- DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N

N1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2.

N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les aménagements de parcelles à conditions qu'ils soient destinés à des jardins potagers.

Les constructions à conditions qu'elles soient des abris de jardin liés à des jardins potagers.

N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Il n'est pas fixé de règle.

N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle.

N5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES*

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 3 m.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES QUI NE SONT PAS DES VOIES*

Il est imposé un recul d'au moins :

- 15m de la limite du domaine public ferré,
- 10m des rives d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau public,

Les constructions doivent être implantées conformément à l'article N7.

N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 1 m des limites séparatives.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés des règles ci-dessus si des impératifs techniques le justifient.

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

Il n'est pas fixé de règle.

N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 m² par parcelle de jardin potager.

N10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale* ne doit pas excéder 3 m et 2.50 m à l'égout du toit*.

N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les murs, quel que soit leur matériau de structure ou de revêtement, doivent être de couleur :

- Gris soutenu,
- Marron,
- Vert foncé.

Les parties de construction employant des énergies ou matériaux renouvelables, seront exemptées des règles ci-dessus.

N12 – OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété.

N13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Les haies et alignements d'arbres figurant aux documents graphiques doivent être conservés dans leur ensemble. Il est toutefois possible de réaliser des passages et accès au travers, si tant est que leurs multiplications ne les remettent pas en cause dans leur globalité.

DANS LE SECTEUR DE CARRIERES

Ces haies et alignements d'arbres devront être reconstitués après l'exploitation dans le cadre de la remise en état.

N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

7- DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NC

NC1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions qui ne sont liées ni à l'exploitation agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux carrières et notamment :

- Les habitations,
- Les bureaux, services, artisanat, industrie,
- Les hébergements y compris les hébergements de plein air (camping et parc résidentiel de loisir).

Les aménagements qui ne sont liés ni à l'exploitation agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux carrières.

NC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions et aménagements liés à l'exploitation de carrière ne sont autorisés que :

- Au « Clos de Varin », s'ils sont suivis d'une remise en état paysagère en accompagnement de plan d'eau,
- Au « les petits bois », s'ils sont suivis d'une remise en état agricole intégrant le rétablissement du ru des Creux Jacques.

NC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès à une voie.

NC4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Toutes les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines soit sur le réseau collectif, soit sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation, aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol du terrain.

NC5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

NC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent respecter un recul :

- D'au moins 20 m des limites du domaine ferré,
- D'au moins 10 d'une voie.

NC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 10 m des limites séparatives.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés des règles ci-dessus si des impératifs techniques le justifient.

NC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

NC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Sur l'ensemble du terrain, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5% de la superficie de propriété.

NC10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m.

NC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

NC12 – OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

NC13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

En préalable à l'exploitation de carrière, il doit être planté une bande paysagère en pourtour de l'exploitation.

NC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS.